PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - EVEN HOTEL FASANO ITAIM

CNPJ nº 34.736.390/0001-84

na quantidade de 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, perfazendo um montante de

R$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BREVHFCTF000
Código de Negociação: EVHF11
Tipo ANBIMA: FII de Desenvolvimento para Renda, Gestão Passiva
Segmento de Atuação: Hotel
Registro da Oferta Nº CVM/SRE/RFI/[·], EM [·] DE [·] DE 2020

COORDENADOR LÍDER

Safra | Investment Bank

COORDENADORES

Itaú BBA

btg pactual

ADMINISTRADORA DO FUNDO

BRL TRUST INVESTIMENTOS

CONSULTOR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

hotelinvest

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - EVEN HOTEL FASANO ITAIM

CNPJ nº 34.736.390/0001-84

na quantidade de 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, perfazendo um montante de

R$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BREVHFCTF000
Código de Negociação: EVHF11
Tipo ANBIMA: FII de Desenvolvimento para Renda, Gestão Passiva
Segmento de Atuação: Hotel
Registro da Oferta Nº CVM/SRE/RFI/[-], EM [-] DE [-] DE 2020

Autorregulação ANBIMA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – EVEN HOTEL FASANO ITAIM, inscrito no CNPJ sob nº 34.736.390/0001-84 (**"Fundo"**), representado por sua administradora, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM 11.784, de 30 de junho de 2011 (**"Administradora"**), está realizando uma distribuição pública de 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas (**"Cotas"**), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("**Oferta**" ou "**Oferta Pública"** e "**Emissão**", respectivamente), com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (**"Montante da Oferta"**). Não haverá distribuição parcial relativa à Oferta ou a opção de exercício de lote adicional. A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("**Coordenador Líder**"), do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º, (parte) 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Itaú BBA**") e do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 14º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, inscrito no CNPJ sob nº 30.306.294/0002-26 ("**BTG**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Itaú BBA, "**Coordenadores**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Ozon - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora em 21 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.874.568, em 21 de agosto de 2019 ("**Instrumento de Constituição**"), sendo posteriormente aditado por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Ozon- Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora em 24 de setembro de 2020, que aprovou a Emissão e a Oferta, bem como determinadas disposições do Regulamento ("**Instrumento de Aprovação da Oferta**"). O regulamento vigente do Fundo foi aprovado por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim", celebrado pela Administradora do Fundo em 09 de outubro de 2020, conforme alterado pelo "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim", celebrado pela Administradora do Fundo em 03 de novembro de 2020 ("**Instrumentos de Alteração do Regulamento**" e "**Regulamento**", respectivamente). O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor. Não haverá limite máximo de investimento por Investidor, respeitado o Montante da Oferta e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional (conforme abaixo definido) e, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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, esse passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; **(ii)** as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo**; (iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais (**"Procedimento de Alocação de Ordens"**). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta", na seção "Fatores de Risco", na página 103 deste Prospecto.

A Administradora contratou, como consultor de investimentos imobiliários do Fundo, para dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção, avaliação e monitoramento dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo e Outros Ativos (conforme abaixo definidos), a **HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.912, conjunto 17L, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.558.771/0001-97 (**"Consultor de Investimentos Imobiliários"**).

O FUNDO ESTÁ REGISTRADO NA CVM SOB O Nº 0320085, DESDE 25 DE SETEMBRO DE 2020.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 24 DE SETEMBRO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" ("CÓDIGO ANBIMA"), VIGENTE NESTA DATA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA E O CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DO ARTIGO 13, § 2º DA INSTRUÇÃO CVM 472, CASO NÃO SEJA ATINGIDO O MONTANTE DA OFERTA, EM SE TRATANDO DA PRIMEIRA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, O ADMINISTRADOR DEVERÁ PROCEDER À LIQUIDAÇÃO DO FUNDO, ANEXANDO A SEU REQUERIMENTO O COMPROVANTE DE RATEIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O NÃO ATINGIMENTO DO MONTANTE DA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA", NA PÁGINA 103 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

A GARANTIA DA RENDA MÍNIMA SERÁ OUTORGADA AO FUNDO, PELA TAPEREBÁ E PELA EVEN CONSTRUTORA, DURANTE O PERÍODO DE GARANTIA DE RENDA MÍNIMA, SENDO CERTO QUE, APÓS O FINAL DESTE PERÍODO, O FUNDO ESTARÁ SUJEITO À RECEITA ADVINDA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, NOS TERMOS DESTE PROSPECTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

AS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES, DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

COORDENADOR LÍDER

Safra | Investment Bank

COORDENADORES

Itaú BBA

btg pactual

ADMINISTRADORA

BRL TRUST INVESTIMENTOS

CONSULTOR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

hotelinvest

A data deste Prospecto Preliminar é 03 de novembro de 2020

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO PELA CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 5

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA 21

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DOS COORDENADORES LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA 35

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 39

Características da Oferta 39
A Oferta 39
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas 39
Quantidade de Cotas da Oferta 39
Regime de distribuição das Cotas 39
Preço por Cota 39
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo 39
Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas 40
Público Alvo da Oferta 40
Destinação dos Recursos 40
Garantia de Renda Mínima 43
Descrição dos terceiros garantidores da Garantia da Renda Mínima 44
Even Construtora 44
Taperebá 46
Características da Garantia da Renda Mínima 47
Descrição dos Ativos da Oferta 47
Plano de Distribuição 50
Pedido de Reserva 52
Período de Reserva 52
Pessoas Vinculadas 52
Procedimento de Alocação de Ordens 53
Oferta Não Institucional 53
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional 54
Oferta Institucional 55
Critério de Colocação da Oferta Institucional 56
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 56
Alocação e Liquidação da Oferta 56
Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas 57
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 57
Breve Histórico do Coordenador Líder 58
Breve Histórico do Itaú BBA 59
Breve Histórico do BTG 62
Inadequação de Investimento 63
Liquidação da Oferta 64
Negociação no mercado secundário 64
Contrato de Distribuição 64
Instituições Participantes da Oferta 67
Demonstrativo dos Custos da Oferta 68
Cronograma Indicativo da Oferta 68
Outras informações 69

5. SUMÁRIO DO FUNDO 71

Base Legal 73
Público Alvo do Fundo 73
Objetivo 73
Duração 73
Política de Investimentos 73
Patrimônio do Fundo 73
Administração, Escrituração e Custódia 73
Breve Histórico da Administradora do Fundo 75

Consultor de Investimentos Imobiliários 75
Taxa de Administração 76
Taxa de Performance 76
Substituição da Administradora do Fundo 76
Vigência e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Consultoria de Investimentos Imobiliários 77
Características das Cotas 78
Taxa de ingresso e de saída 78
Demonstrações financeiras e auditoria 78
Assembleia Geral de Cotistas 78
Representantes de Cotistas 81
Política de distribuição de resultados 81
Dissolução e Liquidação do Fundo 82
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo 82
Política de amortização e de distribuição de resultados 83
Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo 84
Risco de crédito da Taperebá e da Even Construtora, quanto ao pagamento da Garantia de Renda Mínima 84
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras do Imóvel-Alvo 84
Risco de concentração da carteira do Fundo 84
Risco de baixa ocupação do Imóvel-Alvo 84
Risco de Questionamento de Origem Fiscal 84

6. FATORES DE RISCO 85

Riscos do Fundo 87
Risco do não pagamento da Garantia de Renda Mínima 87
Riscos relacionados ao COVID – 19 87
Risco de Questionamento de Origem Fiscal 88
Risco de baixa ocupação do Imóvel-Alvo 88
Risco de rescisão ou não prorrogação da licença de uso da marca "Fasano" pelo Hotel de Alto Padrão 88
Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação 88
Risco Relacionado ao setor hoteleiro no Brasil 88
Risco de exploração de Imóvel-Alvo do setor hoteleiro 88
Risco de Liquidez Reduzida das Cotas 89
Riscos tributários 89
Riscos Regulatórios 89
Risco de alteração *da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93* 89
Riscos de alterações nas práticas contábeis 90
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 90
Risco jurídico 90
Risco de decisões judiciais desfavoráveis 90
Risco de desempenho passado 90
Risco decorrente de alterações do Regulamento 91
Risco de diluição 91
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação 91
Riscos de prazo 91
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras do Imóvel-Alvo 91
Risco de concentração da carteira do Fundo 91
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros próximos aos Imóvel-Alvo, o que poderá dificultar o desenvolvimento das atividades a serem desenvolvidas no Imóvel-Alvo 91
Risco de desenquadramento passivo involuntário 92
Risco de disponibilidade de caixa 92
Risco relativo à concentração e pulverização 92
Riscos relativos ao pré-pagamento 92
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários 92
Risco operacional 93
Risco de conflito de interesse 93
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 93
Risco de governança 93

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital ... 93
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo ... 94
Risco do processo de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ... 94
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil ... 94
Risco de desapropriação ... 94
Risco relativo às novas emissões ... 94
Risco de Crédito a que Estão Sujeitos os Ativos ... 94
Risco de restrição na negociação ... 94
Risco relativo à não substituição da Administradora do Fundo ... 95
Risco relativo à não substituição da Administradora do Hotel ... 95
Riscos de mercado ... 95
Riscos Institucionais ... 95
Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização ... 95
Risco de crédito ... 95
Riscos relacionados à liquidez ... 96
Risco da Marcação a Mercado ... 96
Riscos relativos ao setor imobiliário ... 96
Risco imobiliário ... 96
Risco de regularidade dos imóveis ... 97
Risco de sinistro ... 97
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público ... 97
Risco do incorporador/construtor ... 98
Risco de vacância ... 98
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior ... 98
Riscos ambientais ... 98
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis ... 99
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis ... 99
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, do Instrumento de Promessa de Compra e Venda e do Contrato de Administração Hoteleira ... 99
Riscos relativos à aquisição de imóveis. ... 100
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário ... 100
Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual ... 100
Risco de despesas extraordinárias ... 100
Propriedade das Cotas e não do Ativos Alvo ... 101
Não existência de garantia de eliminação de riscos ... 101
Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido ... 101
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Consultor de Investimentos Imobiliários do Fundo ... 101
Riscos referentes aos Imóvel-Alvo da Oferta ... 101
Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo ... 101
Risco de crédito da Taperebá e da Even Construtora, quanto ao pagamento da Garantia de Renda Mínima ... 102
Risco da rescisão antecipada do Instrumento de Promessa de Compra e Venda ... 102
Risco de Despesas Extraordinárias Não Cobertas pela incorporadora ... 102
Risco relativo à ausência de "habite-se" e licença de funcionamento para o Imóvel-Alvo ... 102
Risco de mercado relativo aos Ativos Alvo e às Aplicações Financeiras. ... 102
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças do Imóvel Alvo da Oferta ... 103
Riscos relacionados à aquisição do Imóvel-Alvo ... 103
Riscos relativos à Oferta ... 103
Risco de falha de liquidação pelos Investidores ... 103
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta ... 103
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta ... 103

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta 103
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva e documentos de aceitação da Oferta ou boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais. 104
Risco de diminuição da quantidade de Cotas subscritas pelos Investidores Não Institucionais 104
Risco da Não Colocação do Montante da Oferta 104
Demais riscos 104
Informações contidas neste Prospecto Preliminar 104

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 105

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo 107
Tributação aplicável ao Fundo 107
IR 107
IOF/Títulos 107
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo 108
IOF/Títulos 108
IOF/Câmbio 108

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 109

Relacionamento da Administradora do Fundo com o Coordenador Líder 111
Relacionamento da Administradora do Fundo com o BTG 111
Relacionamento da Administradora do Fundo com o Itaú BBA 111
Relacionamento da Administradora do Fundo com o Auditor Independente 111
Relacionamento da Administradora do Fundo com o Consultor de Investimentos Imobiliários 111
Relacionamento da Administradora do Fundo com o Custodiante 112
Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor de Investimentos Imobiliários 112
Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante 112
Relacionamento do Coordenador Líder com o BTG 112
Relacionamento do Coordenador Líder com o Itaú BBA 112
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente 112
Relacionamento do Consultor de Investimentos Imobiliários com o BTG 113
Relacionamento do Consultor de Investimentos Imobiliários com o Itaú BBA 113
Relacionamento do Consultor de Investimentos Imobiliários com o Custodiante 113
Relacionamento do Consultor de Investimentos Imobiliários com o Auditor Independente 113
Relacionamento do BTG com o Auditor Independente 113
Relacionamento do BTG com o Custodiante 113
Relacionamento do Itaú BBA com o Auditor Independente 113
Relacionamento do Itaú BBA com o Custodiante 113

9. ANEXOS 115

Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo 117
Anexo II - Instrumento de Aprovação da Oferta 191
Anexo III - Instrumentos de Alteração do Regulamento 197
Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 279
Anexo V - Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 283
Anexo VI - Informe Anual do Fundo 287
Anexo VII - Estudo de Viabilidade 293

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administradora do Fundo	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
Administradora do Hotel	**HOTEL MARCO INTERNACIONAL S.A.,** inscrita no CNPJ/ME nº 03.221.095/0001-61, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vitório Fasano, n° 88.
Ajuste de Preço	Significa o ajuste do Preço de Aquisição do Imóvel-Alvo pactuado no Instrumento de Promessa de Compra Venda, a ser realizado por conta da Garantia de Renda Mínima, ao final do Período de Garantia de Renda Mínima. Para mais informações sobre o Ajuste de Preço e a Garantia de Renda Mínima, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 40 deste Prospecto Preliminar. Adicionalmente, vide os Fatores de Risco "Risco de Crédito da Taperebá e da Even Construtora quanto ao pagamento da Garantia de Renda Mínima" e "Risco do não pagamento da Garantia de Renda Mínima", constantes das páginas 84 e 85 deste Prospecto Preliminar. **A GARANTIA DE RENDA MÍNIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.** **APÓS O PERÍODO DE GARANTIA DA RENDA MÍNIMA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM GARANTIA DE RENDAMÍNIMA DA TAPEREBÁ E DA EVEN E ESTARÁ SUJEITO A RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.**
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	O 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 dos Coordenadores, da Administradora do Fundo, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	O 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 dos Coordenadores, da Administradora do Fundo, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional	O valor máximo a ser subscrito por Investidor Não Institucional, de forma individual ou agregada, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 10.000 (dez mil) Cotas.
Apresentações para Potenciais Investidores	Apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.

Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Ativos Alvo e os Outros Ativos, quanto citados em conjunto.
Ativos Alvo	O Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel e ações ou cotas de SPE e outras sociedades, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam, direta ou indiretamente, no Imóvel-Alvo, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a escolha e seleção da Administradora do Fundo, com o auxílio do Consultor de Investimentos Imobiliários, respeitada a Política de Investimentos prevista no Regulamento, incluindo as cotas da Tempranillo.
Auditor Independente	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Russel 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º, CEP 22210-907, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora do Fundo, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BTG	**BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, inscrito no CNPJ sob nº 30.306.294/0002-26.
CARF	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comissionamento	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta.
Complemento Renda Mínima	A eventual diferença apurada a menor entre o Rendimento Acumulado e o Resultado Mensal, que deverá ser pago pela Taperebá e/ou Even, de maneira solidária, ao Fundo até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente à apuração, incorporando-se referido valor ao Rendimento Acumulado
Consultor de Investimentos Imobiliários	**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, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.558.771/0001-97.
Contrato de Administração Hoteleira	*Instrumento Particular de Contrato de Administração Hoteleira e Outras Avenças*, datado de 22 de novembro de 2018 e aditado em 23 de outubro de 2020, celebrado entre a Taperebá, a Administradora do Hotel, e a Even Construtora.

Contrato de Compra e Venda de Quotas	*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*, a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora do Fundo, a Taperebá, na qualidade de vendedora, a Tempranillo, a Even Construtora e Evenpar, na qualidade de intervenientes anuentes, datado de 29 de outubro de 2020.
Contrato de Distribuição	*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim*, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora do Fundo, os Coordenadores, a Taperebá e a J. Safra Assessoria Financeira Ltda., na qualidade de assessor financeiro, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta, datado de 03 de novembro de 2020.
Contrato de Consultoria de Investimentos Imobiliários	*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários,* celebrado entre a Administradora do Fundo, na qualidade de representante do Fundo, e o Consultor de Investimentos Imobiliários, datado de 03 de novembro de 2020.
Contrato de Locação	*Instrumento Particular de Contrato de Locação*, celebrado entre o Fundo, na qualidade de locador, a Taperebá, na qualidade de locatária e Even Construtora, como interveniente-anuente, tendo por objeto a locação do Imóvel-Alvo, datado de 03 de novembro de 2020.
Coordenador Líder	**BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28.
Coordenadores	Coordenador Líder, o BTG e o Itaú BBA.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, 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.
Critério de Rateio 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 e que apresentarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, 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 correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas, sendo que, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica entre as partes do negócio em hipótese alguma serão consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais; e/ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais até o Montante da Oferta, sendo possível a eventual aquisição pelos Investidores de montante de Cotas inferior ao desejado em decorrência do rateio.

	No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva", na página 52 deste Prospecto Preliminar. Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito 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.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ nº 13.486.793/0001-42.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Inauguração	A Data de Inauguração do Hotel que deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Previsão de Conclusão.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 68 deste Prospecto Preliminar. Caso haja problema operacional, a liquidação física e a liquidação financeira da Oferta poderão ocorrer em mais de uma data.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
Deliberação CVM 860	Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado do Rio de Janeiro ou na Cidade do Rio de Janeiro e no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuição Parcial	Não haverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta.
Emissão ou 1ª Emissão	A presente 1ª emissão de Cotas do Fundo.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
Escriturador	É o Custodiante.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Consultor de Investimentos Imobiliários para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo VII deste Prospecto.
Even Construtora	**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.470.988/0001-65, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1400, 2º andar, Conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000.

Evenpar	**EVENPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.564.728/0001-08, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22, P (parte), e 3º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000.
Excedente Renda Mínima	Durante o Período de Garantia de Renda Mínima, sempre que, em determinado mês, a soma do (i) Rendimento Acumulado com (ii) o respectivo Resultado Mensal exceder o valor assegurado pela Taperebá a título de Renda Mínima acumulada, o montante excedente será: (i) inicialmente devolvido à Taperebá e à Even Construtora até o limite dos valores por elas pagos a título de Complemento Renda Mínima; e (ii) eventual excedente será rateado entre o Fundo e a Taperebá, em partes iguais, ou seja, 50% (cinquenta por cento) para cada um, sendo a parcela da Taperebá considerada como um pagamento contingente, como incremento do Preço de Aquisição. **A GARANTIA DE RENDA MÍNIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.** **APÓS O PERÍODO DE GARANTIA DA RENDA MÍNIMA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM GARANTIA DE RENDA MÍNIMA DA TAPEREBÁ E DA EVEN E ESTARÁ SUJEITO A RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.**
Fasano	Significa a marca "Fasano", que, por meio do Contrato de Administração Hoteleira, teve seu uso concedido à Taperebá, direito este que será transferido à Tempranillo nos termos da Operação Societária.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Formador de Mercado	Os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio da Administradora do Fundo, a contratação dos serviços de formador de mercado das Cotas, para estimular maior liquidez das Cotas no mercado secundário.
Fundo	**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – EVEN HOTEL FASANO ITAIM**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.736.390/0001-84.
Garantia de Renda Mínima	Nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, durante o Período de Garantia de Renda Mínima, a Taperebá e a Even, de forma solidária, obrigaram-se a pagar ao Fundo, uma Renda Mínima correspondente à aplicação da taxa de a 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o montante total captado na Oferta e apurado durante o Período de Garantia de Renda Mínima. A Renda Mínima será devida durante o Período de Garantia de Renda Mínima. Para mais informações sobre a Garantia de Renda Mínima, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 40 deste Prospecto Preliminar.

	Adicionalmente, vide os Fatores de Risco "Risco de Crédito da Taperebá e da Even Construtora quanto ao pagamento da Garantia de Renda Mínima" e "Risco do não pagamento da Garantia de Renda Mínima", constantes das páginas 84 e 85 deste Prospecto Preliminar. **A GARANTIA DE RENDA MÍNIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.** **APÓS O PERÍODO DE GARANTIA DA RENDA MÍNIMA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM GARANTIA DE RENDA MÍNIMA DA TAPEREBÁ E DA EVEN E ESTARÁ SUJEITO A RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.**
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
Hotel de Alto Padrão	Significa o conjunto indissociável de elementos que conferirão ao hotel a ser desenvolvido no Imóvel-Alvo, aspectos distintivos de outros estabelecimentos hoteleiros e que apresentem, no mínimo, e assim sejam mantidos ao longo do tempo de sua operação: (a) aspectos relacionados à arquitetura interna e externa do imóvel em que será operado o hotel, conforme definidos pela Administradora do Hotel, nos termos do Contrato de Administração Hoteleira; (b) a execução da construção e a regular manutenção e modernização do imóvel em que será operado o hotel; e (c) todos os serviços classificados como serviços de alto padrão, fornecidos por hotéis deste tipo.
Imóvel-Alvo	A totalidade das unidades autônomas que compõem os subcondomínios 02 e 04, do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Pedroso Alvarenga, situado em São Paulo/SP, entre a Rua Pedroso Alvarenga, nºs 704, 706 e 7016; Rua Tapinas, nºs 67, 73, 81, 89/95, 99 e 105; Rua Galeno de Revoredo, nº 14, 20, 32, 10-38, 46, 56, 62, 76, 22, 90, 96, 100 e 30; e Rua Anacetuba, nº 71, 87, 89 e 95, no bairro do Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, conforme memorial de incorporação registrado sob nº Av. 03 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, destinados à exploração de atividades com destinação hoteleira de alto padrão. Nos termos da Av. 04 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o empreendimento foi submetido ao regime de patrimônio de afetação.
Instituições Financeiras Autorizadas	As 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.

Instrumento de Constituição	*Instrumento Particular de Constituição do Ozon - Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado pela Administradora do Fundo em 21 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.874.568, em 21 de agosto de 2019.
Instrumentos de Alteração do Regulamento	*"Instrumento Particular de Segunda Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim"*, celebrado pela Administradora do Fundo em 09 de outubro de 2020, conforme alterado pelo "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim"*, celebrado pela Administradora do Fundo em 03 de novembro de 2020, os quais aprovaram a versão vigente do Regulamento.
Instrumento de Aprovação da Oferta	*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Ozon-Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado pela Administradora do Fundo em 24 de setembro de 2020, que aprovou a Emissão e a Oferta e alterou determinadas disposições do Regulamento.
Instrumento de Promessa de Compra e Venda	*Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis*, celebrado entre o Fundo e a Taperebá, datado de 03 de novembro de 2020.
Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	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, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas, por meio de ordem de investimento direcionada aos Coordenadores, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Itaú BBA	**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.298.092/0001-30.

Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Montante da Oferta	Montante de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas. Caso não seja atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 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. Nos termos do artigo 13, § 2º da Instrução CVM 472, caso não seja atingido o Montante da Oferta, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio de que trata o parágrafo acima. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O NÃO ATINGIMENTO DO MONTANTE DA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA", NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, pela formalização de ordens de investimento apresentadas aos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas, nos termos deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observados o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora do Fundo, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante da Oferta.

Operação Societária	A operação societária a ser realizada entre a Taperebá e a Tempranillo, pela qual a Taperebá conferirá à Tempranillo os direitos decorrentes do Contrato de Locação e o Fundo adquirirá a totalidade das cotas de emissão da Tempranillo mediante a celebração do Contrato de Compra e Venda de Quotas.
Outros Ativos	Os seguintes ativos: **(a)** letras de crédito imobiliário de emissão de uma das Instituições Financeiras Autorizadas; **(b)** letras hipotecárias de emissão de uma das Instituições Financeiras Autorizadas; **(c)** letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "AAA" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; **(d)** certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "AA"; e **(e)** ações ou cotas de outras sociedades além daquelas enquadradas na definição de Ativos Alvo e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo.
Partes Relacionadas	Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora do Fundo, do Consultor de Investimentos Imobiliários, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora do Fundo ou do Consultor de Investimentos Imobiliários, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora do Fundo ou do Consultor de Investimentos Imobiliários, 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.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
Pedido de Reserva	Pedido de reserva das Cotas formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, em montante individual ou agregado de até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas, objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso esse limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o procedimento previsto neste Prospecto. Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) contém a indicação da ausência da Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contem termo de obtenção de cópia deste Prospecto Preliminar.

Período de Garantia de Renda Mínima	A Renda Mínima será devida, pela Taperebá e pela Even Construtora a partir da data de pagamento do Preço de Aquisição, até o final de 48 (quarenta e oito) meses a contar da Data de Inauguração, observado o disposto no Instrumento de Promessa de Compra e Venda. **A DATA DE INAUGURAÇÃO SERÁ INFORMADA AO MERCADO EM GERAL E INVESTIDORES MEDIANTE DIVULGAÇÃO DE FATO RELEVANTE DO FUNDO**. **A GARANTIA DE RENDA MÍNIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.** **APÓS O PERÍODO DE GARANTIA DE RENDA MÍNIMA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM GARANTIA DE RENDAMÍNIMA DA TAPEREBÁ E DA EVEN E ESTARÁ SUJEITO A RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.**
Período de Reserva	O período compreendido entre os dias 10 de novembro de 2020 e 10 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 68 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.
Período de Subscrição	Sem prejuízo do Período de Reserva, significa o período que se inicia na data da divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e se encerra 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, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Pessoas Ligadas	(i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora do Fundo, do Consultor de Investimentos Imobiliários, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora do Fundo ou do Consultor de Investimentos Imobiliários, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora do Fundo ou do Consultor de Investimentos Imobiliários, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.
Pessoas Vinculadas	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores da Administradora do Fundo, do Consultor de Investimentos Imobiliários, da Taperebá e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora do Fundo, ao Consultor de Investimentos Imobiliários, à Taperebá e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora do Fundo, o Consultor de Investimentos Imobiliários, a Taperebá e/ou com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora do Fundo, do Consultor de Investimentos Imobiliários, da Taperebá e/ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas à Administradora do Fundo, ao Consultor de Investimentos Imobiliários, à Taperebá e/ou a qualquer das Instituições

	Participantes da Oferta, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas à Administradora do Fundo ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.
PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição", na página 48 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimentos	A política de investimentos do Fundo, conforme descrita no Capítulo VIII do Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo - Política de Investimento", na página 73 deste Prospecto Preliminar.
Preço de Aquisição	O valor de R$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais), a ser pago pelo Fundo à Taperebá, pela aquisição do Imóvel-Alvo, quando do cumprimento das condições previstas no Instrumento de Promessa de Compra e Venda.
Preço por Cota	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R$ 100,00 (cem reais), o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Previsão de Conclusão	Data prevista para a conclusão da incorporação do Imóvel Alvo assim considerada a data de obtenção do Habite-se pela Taperebá. A conclusão das obras está prevista para ocorrer em até 48 (quarenta e oito) meses contados da data da aprovação do projeto de construção, que ocorreu em 12/12/2018, com tolerância avençada para eventual antecipação ou para eventual prorrogação de até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
Procedimento de Alocação de Ordens	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observados o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, conforme descrito na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Procedimento de Alocação de Ordens" na página 53 deste Prospecto Preliminar.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Rendimento Acumulado	O valor pago acumuladamente aos Cotistas pelo Fundo.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelos Instrumentos de Alteração do Regulamento, sendo essa a versão do Regulamento em vigor.
Renda Mínima	Taxa de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o montante total captado na Oferta, conforme a ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta e apurada durante o Período de Garantia de Renda Mínima.

	A GARANTIA DE RENDA MÍNIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO. **APÓS O PERÍODO DE GARANTIA DA RENDA MÍNIMA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM GARANTIA DE RENDA MÍNIMA DA TAPEREBÁ E DA EVEN E ESTARÁ SUJEITO A RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.**
Resultado Mensal	O valor mensal a ser distribuído pelo Fundo aos seus cotistas, considerando os procedimentos legais e regulamentares.
SPE	Sociedade de propósito específico.
Taperebá	**TAPEREBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.522.330/0001-02, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1400, 2º andar, Conjunto 21, Sala 07 W, Jardim Europa, CEP 01455-000.
Taxa de Administração	A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do Regulamento, que compreende, além da remuneração devida à Administradora do Fundo, toda a remuneração pelos serviços de gestão de carteiras, custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo. A Taxa de Administração será de : **(i)** 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano quando o Patrimônio Líquido do Fundo totalizar até R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais); **(ii)** 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano quando o Patrimônio Líquido do Fundo estiver entre R$ 250.000.000,01 (duzentos e cinquenta milhões de reais e um centavo) e R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); e **(iii)** 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano quando o Patrimônio Líquido do Fundo for superior a R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (b) o valor de mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, observado o valor mínimo mensal de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA. Conforme disposto no Regulamento, é facultado à Administradora do Fundo estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviço contratados. Para maiores informações, vide a seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração", na página 76 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Performance	Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.
Tempranillo	**TEMPRANILLO EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.362.747/0001-49, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22, Parte, Jardim Europa, CEP 01455-000.
Valor Retido	O valor de R$ 49.729.166,67 (quarenta e nove milhões, setecentos e vinte e nove mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) do Preço de Aquisição que deverá ser retido pelo Fundo, e mantido em conta corrente apartada, de sua titularidade, para assegurar o pagamento da Renda Mínima até a Data de Inauguração.

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 87 a 104 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim.
Administradora do Fundo	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.
Consultor de Investimentos Imobiliários	Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda., acima qualificado.
Coordenador Líder	Banco Safra S.A., acima qualificado.
Coordenadores	Em conjunto, o Coordenador Líder, acima qualificado, BTG, acima qualificado e o Itaú BBA, acima qualificado.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.
Autorização	A constituição do Fundo e a realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas pela Administradora do Fundo, por meio do Instrumento de Constituição e do Instrumento de Aprovação da Oferta.
Montante da Oferta	O montante de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R$ 100,00 (cem reais) por Cota. Caso não seja atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 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. Nos termos do artigo 13, § 2º da Instrução CVM 472, caso não seja atingido o Montante da Oferta, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio de que trata o parágrafo acima. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O NÃO ATINGIMENTO DO MONTANTE DA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA", NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Quantidade de Cotas da Oferta	O montante de 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas.

Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos Recursos	Considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 68 deste Prospecto Preliminar), serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo e o Regulamento do Fundo. **Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, sobre as características do Imóvel-Alvo, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 40 deste Prospecto Preliminar.**
Garantia de Renda Mínima	Nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, durante o Período de Garantia de Renda Mínima, a Taperebá e a Even, de forma solidária, obrigaram-se a pagar ao Fundo, uma Renda Mínima correspondente à aplicação da taxa de a 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o montante total captado na Oferta e apurada durante o Período de Garantia de Renda Mínima. A Renda Mínima será devida durante o Período de Garantia de Renda Mínima. Para mais informações sobre a Garantia de Renda Mínima, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 40 deste Prospecto Preliminar. Adicionalmente, vide os Fatores de Risco "Risco de Crédito da Taperebá e da Even Construtora quanto ao pagamento da Garantia de Renda Mínima" e "Risco do não pagamento da Garantia de Renda Mínima", constantes das páginas 84 e 85 deste Prospecto Preliminar. **A DATA DE INAUGURAÇÃO SERÁ DIVULGADA AO MERCADO MEDIANTE DIVULGAÇÃO DE FATO RELEVANTE.** **A GARANTIA DE RENDA MÍNIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.** **APÓS O PERÍODO DE GARANTIA DA RENDAMÍNIMA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM GARANTIA DE RENDA MÍNIMA DA TAPEREBÁ E DA EVEN E ESTARÁ SUJEITO A RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.**
Renda Mínima	Taxa de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o montante total captado na Oferta, conforme a ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta e apurada durante o Período de Garantia de Renda Mínima. **A GARANTIA DE RENDA MÍNIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.** **APÓS O PERÍODO DE GARANTIA DA RENTABILIDADE MÍNIMA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM GARANTIA DE RENDA MÍNIMA DA TAPEREBÁ E DA EVEN E ESTARÁ SUJEITO A RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.**
Excedente Renda Mínima	Durante o Período de Garantia de Renda Mínima, sempre que, em determinado mês, a soma do (i) Rendimento Acumulado com (ii) o respectivo Resultado Mensal exceder o valor assegurado pela Taperebá a título de Renda Mínima acumulada, o montante excedente será:

	(i) inicialmente devolvido à Taperebá e à Even Construtora até o limite dos valores por elas pagos a título de Complemento Renda Mínima; e (ii) eventual excedente será rateado entre o FUNDO e a Taperebá, em partes iguais, ou seja, 50% (cinquenta por cento) para cada um, sendo a parcela da Taperebá considerada como um pagamento contingente, como incremento do Preço de Aquisição. **A GARANTIA DE RENDA MÍNIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.** **APÓS O PERÍODO DE GARANTIA DA RENDAMÍNIMA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM GARANTIA DE RENDA MÍNIMA DA TAPEREBÁ E DA EVEN E ESTARÁ SUJEITO A RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.**
Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas	As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (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, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Administradora do Fundo, nos termos do artigo 40 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 29 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, e (ix) 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. O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo. Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.
Preço por Cota	R$ 100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Número de classes e séries	Classe e série únicas.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, em conjunto com os demais Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Não obstante o previsto acima, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 56 deste Prospecto Preliminar.

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.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com 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 dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição" na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva, em montante individual ou agregado de até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro forem apresentados à B3 e os demais serão cancelados e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso esse limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

	Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) contém a indicação da ausência da Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contem termo de obtenção de cópia deste Prospecto Preliminar.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 10 de novembro de 2020 e 10 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 68 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores da Administradora do Fundo, do Consultor de Investimentos Imobiliários, da Taperebá e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora do Fundo, ao Consultor de Investimentos Imobiliários, à Taperebá e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora do Fundo, o Consultor de Investimentos Imobiliários, a Taperebá e/ou com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora do Fundo, do Consultor de Investimentos Imobiliários, da Taperebá e/ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas à Administradora do Fundo, ao Consultor de Investimentos Imobiliários, à Taperebá e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas à Administradora do Fundo ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.
Procedimento de Alocação de Ordens	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observados o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, conforme descrito na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Procedimento de Alocação de Ordens" na página 53 deste Prospecto Preliminar. 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 ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de

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 MAIS 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 103 DESTE PROSPECTO.**

Investimento Mínimo

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

Oferta Não Institucional

No mínimo, 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora do Fundo, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observados o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o Pedido de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas, objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassar o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso esse limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais, o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 53 deste Prospecto Preliminar.

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.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Critério de Rateio 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 a 10% (dez por cento) das Cotas, 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 correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional (seja este percentual igual ou superior a 10% (dez por cento), os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas, sendo que, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica entre as partes do negócio jamais poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais; e/ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais até o Montante da Oferta, sendo possível a eventual aquisição pelos Investidores de montante de Cotas inferior ao desejado em decorrência do rateio. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva", na página 52 deste Prospecto Preliminar. Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito 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.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio da formalização de ordens de investimento apresentadas aos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 53 deste Prospecto Preliminar.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores 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.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	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.

	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 ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de 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 MAIS 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 103 DESTE PROSPECTO.**
Período de Subscrição	Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer 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.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	Poderá ser contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto.
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente. Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se o Montante da Oferta foi atingido e, diante disso, os Coordenadores definirão acerca da liquidação da Oferta. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. 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 por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, 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 da Oferta, os Coordenadores encerrarão a Oferta e o Administrador deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Nos termos do artigo 13, § 2º da Instrução CVM 472, caso não seja atingido o Montante da Oferta, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio de que trata o parágrafo acima.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O NÃO ATINGIMENTO DO MONTANTE DA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA", NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

A subscrição e integralização de cada uma das Cotas será realizada mediante o preenchimento do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, do Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Colocação da Oferta Institucional e Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, conforme a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 56 deste Prospecto, respectivamente.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, essa será cancelada.

Negociação

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

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a finalização dos procedimentos operacionais da B3, que serão posteriormente informados aos Investidores.

Taxa de ingresso e de saída

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. 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 imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora do Fundo e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento da divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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 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 as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre 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 serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à

Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

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 celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à 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. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", na página 85 deste Prospecto Preliminar, 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. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 85 A 104 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO 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 à Administradora do Fundo, aos Coordenadores, 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 69 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DOS COORDENADORES LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administradora do Fundo	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo, SP At.: Danilo Christóforo Barbieri Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br/escrituracao.fundos@brltrust.com.br Website: https://www.brltrust.com.br
Coordenador Líder	**BANCO SAFRA S.A.** Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar CEP 01310-930, São Paulo - SP At.: Rafael Werner Tel.: (11) 3175-4309 E-mail: rafael.werner@safra.com.br *Website*: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
Itaú BBA	**BANCO ITAÚ BBA S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Pedro Nogueira Costa Tel.: (11) 3708-8482 E-mail: pedro.costa@itaubba.com / ibba-miboperacoes@itaubba.com *Website*: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/
BTG	**BANCO BTG PACTUAL S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 14º andar CEP 04538-133 – São Paulo - SP At.: Daniel Vaz / Departamento Jurídico Tel.: (11) 3383-2000 E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com *Website*: https://www.btgpactual.com
Custodiante e Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo - SP At.: Robson Sakurai Tel.: (11) 3133-0350 E-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br
Assessor Legal do Fundo	**FREITAS LEITE ADVOGADOS** Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, CEP 04552-040, São Paulo – SP At.: Fernanda Amaral Tel.: (11) 3278-8147 E-mail: famaral@freitasleite.com.br Website: www.freitasleite.com.br

Assessor Legal dos Coordenadores	**LEFOSSE ADVOGADOS** Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar CEP 04533-014, São Paulo - SP At.: Roberto Zarour Tel.: (11) 3024-6100 E-mail: roberto.zarour@lefosse.com *Website*: https://www.lefosse.com/
Auditor Independente	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES** Rua do Russel, 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º andares – Edifício Manchete – Glória CEP 22210-907, Rio de Janeiro, RJ At.: Helen Castro Tel.: (21) 3232-6112 E-mail: helen.castro@pwc.com *Website*: www.pwc.com
Consultor de Investimentos Imobiliários	**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

As declarações do Coordenador Líder e da Administradora do Fundo relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos IV e V deste Prospecto

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Administradora do Fundo aprovou, por meio do Instrumento de Aprovação da Oferta, a realização da Emissão e da Oferta das Cotas.

Quantidade de Cotas da Oferta

A quantidade de 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Preço por Cota

O Preço por Cota, no valor de R$ 100,00 (cem reais), foi aprovado pela Administradora do Fundo, nos termos do Instrumento de Aprovação da Oferta, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto e a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 56 deste Prospecto, respectivamente.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R$ 1.000,00 (mil reais), equivalentes a 10 (dez) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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 se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas serão tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do IR Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a

rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (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, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Administradora do Fundo, nos termos do artigo 40 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item artigo 29 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, e (ix) 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.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 56 deste Prospecto Preliminar.

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.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Destinação dos Recursos

Após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 68 deste Prospecto Preliminar, considerando a captação do Montante da Oferta, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta para a aquisição dos Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo e do Regulamento do Fundo, quais sejam: o Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel e ações ou cotas de SPE e/ou outras sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário e que invistam ou desenvolvam atividades no Imóvel-Alvo.

O investimento do Fundo no Imóvel-Alvo dar-se-á mediante a celebração de Instrumento de Promessa de Compra e Venda do Imóvel-Alvo com a proprietária e incorporadora do empreendimento imobiliário do qual faz parte o Imóvel-Alvo, a Taperebá, na qualidade de vendedora, e aquisição da totalidade das cotas de emissão da Tempranillo, conforme a seguir detalhado.

Como condição da compra e venda do Imóvel Alvo, concomitantemente à celebração do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, o Fundo celebrou com a Taperebá o Contrato de Locação do Imóvel-Alvo, pelo prazo de 20 (vinte) anos, sob a bandeira "Fasano", para o desenvolvimento de um Hotel de Alto Padrão.

Também como condição de compra e venda a Taperebá efetuará a Operação Societária pela qual conferirá à Tempranillo os direitos decorrentes do Contrato de Locação e o Fundo adquirirá a totalidade das cotas da Tempranillo.

A administração do Hotel de Alto Padrão sob a bandeira "Fasano" será possível nos termos e limites do Contrato de Administração Hoteleira celebrado previamente à celebração do Instrumento de Promessa de Compra e Venda do Imóvel-Alvo entre a Taperebá e a Administradora do Hotel, que possui reconhecida expertise hoteleira em empreendimentos destinados ao segmento de alto padrão.

O Imóvel Alvo está sendo construído em regime de incorporação imobiliária competindo à incorporadora, a Taperebá, a entrega pronta e acabada dos Imóveis.

O Empreendimento onde se insere os Imóveis caracteriza-se como um empreendimento de alto padrão para uso misto, denominado "**Condomínio Pedroso Alvarenga**", composto por 2 (duas) Torres divididas em 5 (cinco) subcondomínios: (i) Subcondomínio 1, composto pelas unidades autônomas residenciais localizadas na Torre 1, também denominado, para fins administrativos, gerenciais e de uso, Residências Fasano Itaim ("**Subcondomínimo 01**"); (ii) Subcondomínio 2, composto pela unidade autônoma hotel localizada em parte da Torre 2 e pelo Restaurante 01, localizado no térreo, e pelo Restaurante 04, localizado na cobertura da Torre 2, também denominado, para fins administrativos, gerenciais e de uso, Hotel Fasano Itaim ("**Subcondomínimo 02**"); (iii) Subcondomínio 3, composto pelas unidades autônomas studios residenciais localizados em parte da Torre 2, também denominado, para fins administrativos, gerenciais e de uso, Studios ("**Subcondomínio 03**"); (iv) Subcondomínio 4, composto pela unidade autônoma restaurante 02, localizada no térreo da Torre 1, também denominado, para fins administrativos, gerenciais e de uso, Restaurante 02 ("**Subcondomínio 04**"); (v) Subcondomínio 5, composto pela unidade autônoma café, localizada no térreo da Torre 2, também denominado, para fins administrativos, gerenciais e de uso, Café ("**Subcondomínio 05**").

Os "**Imóveis**" correspondem ao Subcondomínio 02 - Hotel: 1 (uma) unidade autônoma, denominada "Hotel Fasano Itaim", localizada na Torre 02, que engloba todas as áreas de serviço, áreas sociais, restaurantes, área de circulação, equipamentos, apoios, quartos de hotel distribuídos do 9º ao 18º pavimento, no total de 107 (cento e sete) quartos. Existem ainda área comuns de uso exclusivo, como a área coberta de fruição e área descoberta do térreo localizadas ao longo da fachada do hotel. Possui em uso comum com o Subcondomínio 03 – Studios 04 (quatro) vagas para estacionamento de veículos de passeio, destinadas a utilização de portador de necessidades especiais (PNE), 04 (quatro) vagas para utilitários e 01 (uma) vaga para embarque e desembarque e ao Subcondomínio 04 - Restaurante: Unidade autônoma restaurante denominada "Restaurante 2" com acesso externo pela Rua Anacetuba. A Unidade possui Jirau e direito de uso exclusivo da área comum localizada na frente da entrada.

Adicionalmente à conclusão da incorporação do empreendimento onde se insere o Imóvel Alvo ("**Empreendimento**"), será de responsabilidade da Taperebá a observação e cumprimento de todas as obrigações por ela assumidas nos termos do Contrato de Administração Hoteleira para a conclusão do **Hotel de Alto Padrão**.

Dentre as obrigações e deveres assumidos pela Taperebá no Contrato de Administração Hoteleira tem-se: (i) a obtenção do Habite-se e da licença de funcionamento do Hotel de Alto Padrão; (ii) substituição e/ou reparação das acessões e construções que venham a apresentar defeitos e/ou vícios identificados pela Administradora do Hotel após a inauguração do Hotel de Alto Padrão, observados os termos e condições ali previstas; (iii) acompanhamento dos Deveres Pré-Operacionais (conforme definidos no Contrato de Administração Hoteleira) estipulados para a Administradora do Hotel; (iv) custeio das Despesas Pré-Operacionais (conforme definidos no Contrato de Administração Hoteleira) a serem apresentadas pela Administradora do Hotel, limitado em R$ 1.977.630,48 (um milhão, novecentos e setenta e sete mil, seiscentos e trinta reais e quarenta e oito centavos) e custos de FF&E e OS&E, sendo que quaisquer despesas adicionais de FF&E e OS&E ou de obras não serão, de qualquer forma, de responsabilidade do Fundo e não afetarão a Renda Mínima; (v) contratação e orientação dos escritório de arquitetura definidos no Contrato de Administração Hoteleira para elaboração e execução de projeto executivo completo e detalhado das obras a serem desenvolvidas para o Hotel de Alto Padrão, obras estas que compreenderão, também, os projetos de FF&E e OS&E, a serem implementados pela Taperebá, exclusivamente, às suas expensas; (vi) custeio de quaisquer despesas decorrentes de processos judiciais, arbitrais ou administrativos, baseados em ações ou fatos relativos ao Hotel de Alto Padrão ou ao Empreendimento que

ocorrerem antes da **Data de Inauguração** que não serão consideradas como uma despesa operacional excetuados os processos judiciais, arbitrais ou administrativos decorrentes de ações ou atos culposos, dolosos ou conduta fraudulenta praticados pela Administradora do Hotel; e (vii) custeio de todos os tributos, tarifas e/ou demais encargos relacionados à parte do Imóvel-Alvo no qual será desenvolvido o Hotel de Alto Padrão até a Data da Inauguração.

O Instrumento de Promessa de Compra e Venda prevê que será considerada concluída a incorporação quando da obtenção do Habite-se pela Taperebá. A conclusão das obras está prevista para ocorrer em até 48 (quarenta e oito) meses contados da data da aprovação do projeto de construção, que ocorreu em 12/12/2018, com tolerância avençada para eventual antecipação ou para eventual prorrogação de até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos ("**Previsão de Conclusão**")

A Data de Inauguração deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Previsão de Conclusão ("**Data de Inauguração**").

O Fundo será imitido na posse do Imóvel Alvo quando da obtenção do Habite-se. Independentemente da imissão na posse a Taperebá continuará responsável pela inauguração do Hotel, na forma acordada no Contrato de Administração Hoteleira.

Adicionalmente, é de responsabilidade da Taperebá a entrega das instalações de um dos dois restaurantes que integram o Imóvel Alvo em perfeito estado de conservação e operação, em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da obtenção do Habite-se e a entregar as instalações do segundo restaurante, com até 12 (doze) meses de antecedência da data a ser acordada entre a Taperebá e a Administradora do Hotel, desde que aprovada pelo Fundo, para o início da operação, observado que um dos dois restaurantes deverá estar funcionando a partir da Data de Inauguração, podendo a Administradora do Hotel inaugurar posteriormente o segundo restaurante.

O Instrumento de Promessa de Compra e Venda prevê as seguintes condições precedentes ('**Condições Precedentes**"):

(i) efetiva integralização da totalidade das cotas da 1ª Emissão e o encerramento da Oferta;

(ii) conclusão da diligência jurídica satisfatória ao Fundo da qual não conste apontamentos ou ônus que impeçam a venda do Imóvel Alvo;

(iii) celebração do **Contrato de Locação**;

(iv) celebração do **Contrato de Compra e Venda de Quotas**;

(v) confirmação do valor de mercado do Imóvel Alvo por laudo de avaliação ou no estudo de viabilidade da Oferta, o qual não poderá ser inferior ao Preço de Aquisição.

O **Preço de Aquisição** será pago da seguinte forma:

a) O valor de R$ 230.270.833,33 (duzentos e trinta milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) deverá ocorrer mediante transferência eletrônica disponível (TED) para conta corrente de titularidade da Taperebá e;

b) O valor de R$ 49.729.166,67 (quarenta e nove milhões, setecentos e vinte e nove mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) deverá ser retido pelo Fundo, e mantido em conta corrente apartada, de sua titularidade, para assegurar o pagamento da Renda Mínima até a **Data de Inauguração ("Valor Retido").**

O Valor Retido deverá ser pelo Fundo em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, sendo certo que os rendimentos verificados com tais aplicações, ao final do prazo estabelecido no item b) acima, deverão ser devolvidos pelo Fundo pela Taperebá.

O pagamento do Preço de Aquisição será realizado pelo Fundo em até 10 (dez) dias úteis após a verificação das Condições Precedentes.

Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas em até 220 (duzentos e vinte) dias a contar da celebração do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, o negócio jurídico poderá ser desfeito, sem penalidade para as partes.

Adicionalmente, a promessa de compra e venda poderá ser desfeita pelo Fundo, a seu único e exclusivo critério, caso: (i) as obras do Empreendimento não sejam concluídas em até 12 (doze) meses após a Previsão de Conclusão; ou (ii) o Contrato de Administração Hoteleira seja resilido pela Administradora do Hotel, por descumprimento contratual da Taperebá, hipóteses nas quais deverá Taperebá restituir integralmente o Preço de Aquisição ao Fundo, sendo que a importância devida será acrescida de multa não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo IGP-M/FGV.

A escritura pública de compra e venda para transmitir o domínio definitivo do Imóvel-Alvo ao Fundo será celebrada em até 30 (trinta) dias após o término da Garantia de Renda Mínima, ou seja, decorridos 48 (quarenta e oito) meses após a Data de Inauguração, competindo ao Fundo os custos, tributos e emolumentos notariais e registrais respectivos.

Concomitantemente à celebração do Instrumento de Promessa de Compra e Venda do Imóvel-Alvo o Fundo celebrará com a Taperebá um Contrato de Locação do Imóvel-Alvo, pelo prazo de 20 (vinte) anos ("**Contrato de Locação**"), de forma que a exploração do Imóvel-Alvo, conforme estabelecido no Contrato de Administração Hoteleira, sob a bandeira Fasano, será feita pela locatária.

Por meio da Operação Societária, a Taperebá conferirá à Tempranillo os direitos decorrentes do Contrato de Locação.

Por meio do Contrato de Compra e Venda de Cotas, o Fundo adquirirá a totalidade das cotas da Tempranillo.

O Aluguel estipulado no Contrato de Locação corresponderá ao percentual de 74% (setenta e quatro por cento) do Resultado Operacional do Hotel, entendendo-se por Resultado Operacional do Hotel o lucro bruto operacional ("**LBO**") descontado a valor equivalente à remuneração do consultor de investimentos e as despesas fixas (assim entendidos o custo com a contratação de seguro predial, imposto predial - IPTU, a Taxa de Incentivo disposta no Contrato de Administração Hoteleira e Fundo de Reserva FF&E e OS&E).

O Lucro Bruto Operacional, equivale à Receita Bruta do Hotel, deduzidas as despesas relacionadas exclusiva e diretamente à operação do Hotel, incluindo a remuneração da Administradora do Hotel. Não serão consideradas, para este cálculo, as despesas não relacionadas diretamente à operação, tais como: (a) pagamento de juros e encargos decorrentes de captação de recursos; (b) Fundo de Reserva de FF&E e OS&E; (c) amortização e depreciação; e (d) Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro incidentes sobre o Hotel ou outros impostos ou tributos equivalentes que venham a substituí-los ou acrescê-los.

As receitas decorrentes da exploração dos Ativos Alvo a serem percebidas pelo Fundo decorrerão (i) do Aluguel do Imóvel-Alvo, conforme convencionado no Contrato de Locação, e (ii) dos dividendos distribuídos pela Tempranillo, decorrentes do resultado da exploração da operação hoteleira realizada no Imóvel-Alvo, após o pagamento do Aluguel e dedução das demais despesas, conforme venham a ser apurados na forma da regulamentação aplicável.

Garantia de Renda Mínima

Durante o Período de Garantia de Renda Mínima, será assegurada pela Taperebá e pela Even Construtora, em caráter solidário, nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, uma determinada renda mínima ao Fundo, conforme a seguir indicado, correspondente à aplicação da taxa de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o montante total captado na Oferta, conforme a ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta e apurado durante o Período de Garantia de Renda Mínima ("**Garantia de Renda Mínima**").

A Renda Mínima será devida durante o **Período de Garantia de Renda Mínima.**

Para a apuração do valor devido a título da Renda Mínima, o Fundo informará mensalmente à Taperebá (i) o valor pago acumuladamente aos cotistas ("**Rendimento Acumulado**"), e (ii) o valor a ser distribuído aos seus cotistas no mês de referência, considerando os procedimentos legais e regulamentares aplicáveis para essa verificação ("**Resultado Mensal**"). Em caso de diferença a menor, entre o Resultado Mensal e o valor necessário para que seja assegurada a Renda Mínima acumulada. Eventual diferença apurada deverá ser paga pela Taperebá e/ou pela Even Construtora, de maneira solidária, ao Fundo até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente à apuração, incorporando-se referido valor ao Rendimento Acumulado ("**Complemento Renda Mínima**").
Durante o Período de Garantia de Renda Mínima, sempre que, em determinado mês, a soma do (i) Rendimento Acumulado com (ii) o respectivo Resultado Mensal exceder o valor assegurado pela Taperebá a título de Renda Mínima acumulada, o montante excedente será:

(i) inicialmente devolvido à Taperebá e à Even Construtora até o limite dos valores por elas pagos a título de Complemento Renda Mínima; e

(ii) uma vez devolvidos todos os valores pagos pela Taperebá e/ou Even Construtora a título de Complemento Renda Mínima, caso haja saldo de Excedente Renda Mínima, este será rateado entre o Fundo e a Taperebá, em partes iguais, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um.

Ao final do Período de Garantia de Renda Mínima tanto os valores restituídos pela Taperabá ao Fundo a título de Renda Mínima acumulada, assim como os valores pagos pelo Fundo à Taperebá a título de Excedente Renda Mínima serão considerados como ajustes no Preço de Aquisição ("**Ajuste de Preço**"), para menos ou para mais (conforme o caso), para fins de celebração da escritura definitiva de aquisição do Imóvel-Alvo, sendo certo que, por ocasião da escritura definitiva, **não será devido qualquer valor adicional pelo Fundo à Taperebá ou à Even Construtora pela aquisição do Imóvel-Alvo**.

Adicionalmente, as receitas decorrentes da exploração dos Ativos Alvo a serem percebidas pelo Fundo decorrerão (i) dos aluguéis convencionados no Contrato de Locação, e ii) dos dividendos distribuídos pela Tempranillo, decorrentes da exploração da operação hoteleira realizada no Imóvel-Alvo, na qualidade de locatária, apurados após a dedução das despesas, tais como, mas não se limitando ao aluguel devido ao Fundo.

Vide os Fatores de Risco "Risco de Crédito da Taperebá e da Even Construtora quanto ao pagamento da Garantia de Renda" e "Risco do não pagamento da Garantia de Renda Mínima", constantes das páginas 84 e 85 deste Prospecto Preliminar.

A DATA DE INAUGURAÇÃO SERÁ INFORMADA AO MERCADO EM GERAL E INVESTIDORES MEDIANTE DIVULGAÇÃO DE FATO RELEVANTE DO FUNDO.

A GARANTIA DE RENDA MÍNIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.

APÓS O PERÍODO DE GARANTIA DA RENDAMÍNIMA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM GARANTIA DE RENDA MÍNIMA DA TAPEREBÁ E DA EVEN E ESTARÁ SUJEITO A RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

A descrição completa dos Ativos Alvo consta da seção "Termos e Condições da Oferta – Descrição dos Ativos Alvo", à página 47 deste Prospecto Preliminar.

CASO NÃO SEJA ATINGIDO O MONTANTE DA OFERTA, A OFERTA SERÁ CANCELADA. CASO HAJA INTEGRALIZAÇÃO E A OFERTA SEJA CANCELADA, OS VALORES DEPOSITADOS SERÃO DEVOLVIDOS E RATEADOS ENTRE OS RESPECTIVOS INVESTIDORES, NA PROPORÇÃO DAS COTAS INTEGRALIZADAS, ACRESCIDOS DOS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DO FUNDO E DOS RENDIMENTOS PAGOS PELO FUNDO, 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 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.

NOS TERMOS DO ARTIGO 13, § 2º DA INSTRUÇÃO CVM 472, CASO NÃO SEJA ATINGIDO O MONTANTE DA OFERTA, EM SE TRATANDO DA PRIMEIRA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, O ADMINISTRADOR DEVERÁ PROCEDER À LIQUIDAÇÃO DO FUNDO, ANEXANDO A SEU REQUERIMENTO O COMPROVANTE DE RATEIO DE QUE TRATA O PARÁGRAFO ACIMA.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O NÃO ATINGIMENTO DO MONTANTE DA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA", NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Descrição dos terceiros garantidores da Garantia da Renda Mínima

Para fins do item 7 do Anexo III da Instrução CVM 400, vide o abaixo acerca dos terceiros garantidores da Garantia de Renda Mínima:

Even Construtora

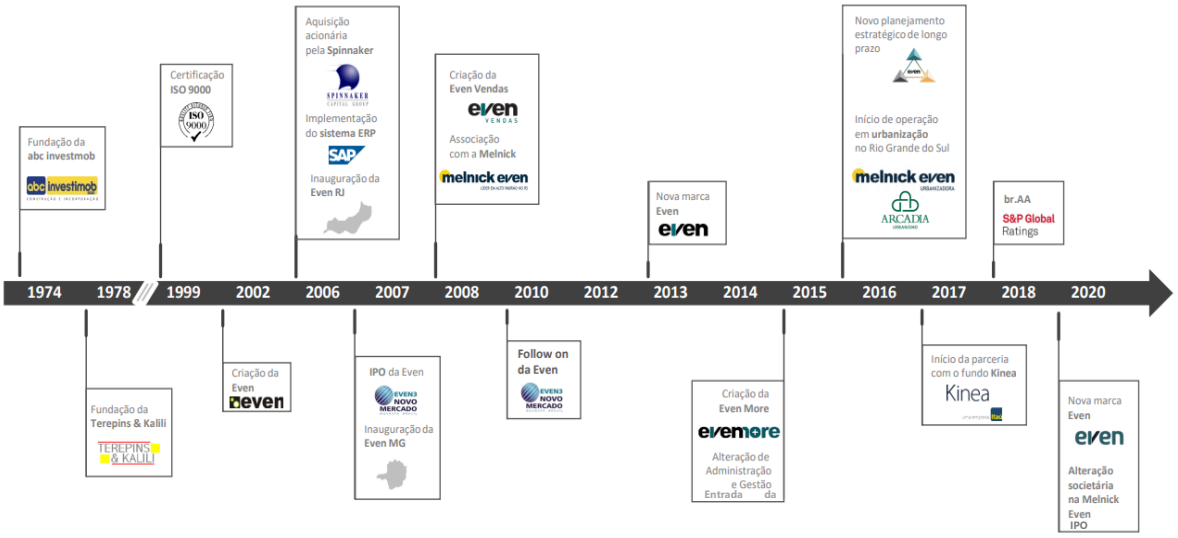
Trata-se de terceiro prestador de garantia registrado na CVM, sob o n 20524, cujas informações podem ser verificadas no Formulário de Referência, no site a seguir:

http://ri.even.com.br

(clicar em "Documentos Entregues à CVM", em seguida selecionar "2020", selecionar em "Formulário de Referência")

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
EVEN (B3: EVEN3)

ATUAÇÃO EM SÃO PAULO,
RIO DE JANEIRO E RIO GRANDE DO SUL
MAIS DE 40 ANOS DE HISTÓRIA
250 EMPREENDIMENTOS ENTREGUES
MAIS DE R$ 16,5 BI LANÇADOS EM VGV (2010-2020)
BR AA – G&P GLOBAL RATING



P O R T F Ó L I O A L T O P A D R Ã O

DESIGN ARTE

ALTTO VILA MADALENA

VISTTA ALTO DA LAPA

ARBO

TIME EVEN ENVOLVIDO NA ESTRUTURAÇÃO DO FUNDO

LEANDRO MELNICK
CEO

CARLOS WOLLENWEBER
CFO

JOÃOAZEVEDO
COO

LUIS FELIPE CORREA
Gerente de Negócios Estruturados

MARCELODZIK
Diretor Exec.de Incorporação

Taperebá

Trata-se de sociedade empresária limitada, constituída no Brasil em 19.07.2013, por tempo indeterminado, tendo 2 sócias, da qual a Even Construtora e Incorporação S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1400, º andar, conjunto 22 e 3º andar Jardim Europa, CEP 01455-000, CNPJ nº 43.470.988/0001-65 na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.300.329.520, é detentora, direta e indiretamente, de 100% (cem por cento) das cotas sociais; sendo a outra sócia, Evenpar Participações Societárias Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1400, º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, CNPJ nº 10.564.728/0001-08 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.222.757.409..

A Taperebá é uma sociedade de propósito específico constituída para desenvolver o empreendimento imobiliário por meio de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64.

A Taperebá é administrada por até 4 (quatro) administradores, sócios ou não, sem designação específica, a quem são conferidos poderes de gestão para, sempre em conjunto de 2 (dois), administrar e representar a sociedade. Atualmente são administradores os Srs. João Eduardo de Azevedo Silva, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 24.610.574-4 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 213.955.338-14, Leandro Melnick, solteiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº. 805.101.997-7 SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº. 909.596.470-15, José Carlos Wollenweber Filho, brasileiro, casado, engenheiro eletricista, portador da Cédula de Identidade RG nº 24.469.620-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 263.420.548-19 e Marcelo Dzik, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.913.608-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 216 .188.258-95, todos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Hungria, 1400, 2º andar, Conjunto 22 - parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, que permanecerão em seus cargos por tempo indeterminado, até nova deliberação que venha a substituí-los.

O objetivo principal da Taperebá é o planejamento, a promoção, a incorporação e a venda de empreendimentos imobiliários, compreendendo a entrega de unidades habitacionais, prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, bem como executar e/ou contratar a execução de todos os serviços ordinários, extraordinários e complementares necessários, nos termos da lei nº 4.591/64.
O capital social atual, totalmente integralizado é de R$ 45 .047.052,00 (quarenta e cinco milhões, quarenta e sete mil e cinquenta e dois centavos), dividido em 45.047.052 (quarenta e cinco milhões, quarenta e sete mil e cinquenta e duas quotas), no valor nominal de R$1,00 (um real), cada uma, e assim distribuído entre as sócias:

(a) Even Construtora e Incorporadora S.A. detém 45.047.051 (quarenta e cinco milhões, quarenta e sete mil e cinquenta e uma) quotas, no valor total de R$ 45.047.051,00 (quarenta e cinco milhões, quarenta e sete mil e cinquenta e um reais); e
(b) Evenpar Participações Societárias 'Ltda. detém 01 (uma) quota, no valor de R$1,00 (um real).

A última alteração da Taperebá registrada na JUCESP é a 7ª ACS, de 20.04.2020

a. Soma do PC e PNC	
Passivo Circulante	63.952.120,01
Passivo não Circulante	140.623.559,17
Total	**204.575.679,18**

b. índice de endividamento (passivo circulante mais o não circulante, dividido pelo patrimônio líquido)	
Passivo Circulante	63.952.120,01
Passivo não Circulante	140.623.559,17
Total	**204.575.679,18**
Patrimônio Líquido	90.603.163,44
Índice de endividamento	**2,26**

Data Base: 31/08/2020

Características da Garantia da Renda Mínima

Fonte Pagadora: Taperebá e a Even Construtora

Beneficiário: o Fundo

Montante: 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o montante total captado na Oferta, conforme a ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta

Periodicidade: mensal

Prazo: pelo Período de Garantia de Renda Mínima

Retenção do Preço de Aquisição: No Instrumento de Promessa de Compra e Venda foi estabelecido que parte do Preço de Aquisição, no montante correspondente ao valor devido pela Taperebá a título de Renda Mínima até a inauguração do Hotel de Alto Padrão, será retido pelo Fundo, e mantido em conta corrente apartada, de sua titularidade. Os valores retidos do Preço de Aquisição deverão ser aplicados pelo Fundo em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, para os fins de pagamento da Renda Mínima durante os 2 (dois) primeiros anos após o pagamento do Preço de Aquisição, sendo certo que os rendimentos verificados com tais aplicações, ao final do prazo de 2 (dois) anos, deverão ser devolvidos pelo Fundo para a Taperebá, admitindo-se, desde que expressamente solicitado pela Taperebá, a compensação com os pagamentos dos valores de Renda Mínima devidos nos meses subsequentes.

Descrição dos Ativos da Oferta

Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição dos seguintes Ativos Alvo:

- Imóvel-Alvo : A totalidade das unidades autônomas que compõem os subcondomínios 02 e 04, do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Pedroso Alvarenga, situado em São Paulo/SP, entre a Rua Pedroso Alvarenga, nºs 704, 706 e 7016; Rua Tapinas, nºs 67, 73, 81, 89/95, 99 e 105; Rua Galeno de Revoredo, nºs 14, 20, 32, 10-38, 46, 56, 62, 76, 22, 90, 96, 100 e 30; e Rua Anacetuba, nºs 71, 87, 89 e 95, no bairro do Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, conforme memorial de incorporação registrado sob nº Av. 03 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP destinados à exploração de atividades com destinação hoteleira de alto padrão. Nos termos da Av. 04 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o Empreendimento foi submetido ao regime de patrimônio de afetação; e

- Cotas de sociedades de propósito específico e outras sociedades, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam ou desenvolvam atividades no Imóvel-Alvo, qual seja a Tempranillo, por meio da Operação Societária a ser realizada pela Taperebá de modo que, a Taperebá conferirá à Tempranillo os direitos decorrentes do Contrato de Locação e o Fundo adquirirá a totalidade das cotas de emissão da Tempranillo mediante a celebração do Contrato de Compra e Venda de Quotas.

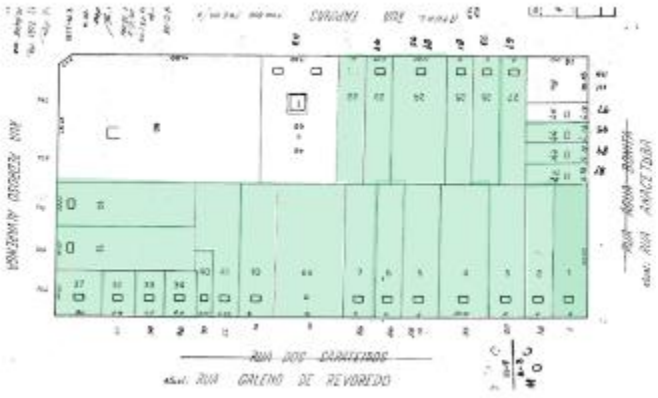
O imóvel-alvo está localizado próximo as principais vias da cidade, na região do Itaim que contém diversos atrativos, como shoppings, parques e restaurantes.

O terreno está localizado em ponto estratégico onde existem fatores que dificultam a implantação de um outro projeto com as mesmas características do imóvel-alvo:

- **Região fortemente adensada**
- **Zoneamento restritivo**
- **Alto valor da outorga para uso não residencial**
- **Operação urbana com escassez e alto valor de cepac**
- **Lotes remanescentes muito pequenos**
- **Dificuldade de formar terrenos grandes**

Essas dificuldades refletem na implantação de imóveis na região, o que vemos pelo histórico de lançamentos nos últimos 5 anos, que indicam que foram lançados apenas 9 empreendimentos residenciais com área média de 2.335m² na região, e além disso que não há hotéis competidores na região.

Por conta dos fatores indicados, o terreno do imóvel-alvo de 4.879m² é formado por 26 lotes que foram negociados no período entre 2015 e 2017, com 36 inquilinos. Onde além do imóvel-alvo também está sendo construído um residencial com 70 unidade que já estão 91% vendidas.



As obras do imóvel-alvo já foram iniciadas como vemos nas fotos abaixo:

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com 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 dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 56 deste Prospecto Preliminar;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(iii) serão encaminhados à CVM **(a)** os materiais publicitários eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 20 de abril de 2019, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, caput, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar ou do Prospecto Definitivo da Oferta à CVM; e/ou **(b)** os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores, eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, e considerando o valor do Investimento Mínimo;

(v) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em montante individual ou agregado de até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso esse limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado, conforme na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" deste Prospecto;

(vi) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item "viii" abaixo;

(vii) no mínimo, 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora do Fundo, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;

(viii) no dia subsequente ao término do Período de Reserva do Investidores Não Institucionais, os Coordenadores receberão, até as 16h00 (dezesseis horas), as ordens de investimento dos Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Montante da Oferta;

(ix) será conduzido pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação de Ordens, nos termos do artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para (a) a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas e (b) a alocação das Cotas;

(x) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xi) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(xii) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, do respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, a critério da Administradora do Fundo, em conjunto com os Coordenadores. 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 e da Taxa de Performance devidas à Administradora do Fundo, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xiii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição, bem como das disposições do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável; e

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão 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 1ª Emissão.

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

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva, realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em montante individual ou agregado de até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso esse limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

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

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 10 de novembro de 2020 e 10 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 68 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como 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, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, da Administradora do Fundo, do Consultor de Investimentos Imobiliários e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Consultor de Investimentos Imobiliários, da Administradora do Fundo, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora do Fundo, ao Consultor de Investimentos Imobiliários ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora do Fundo, o Consultor de Investimentos Imobiliários ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora do Fundo, do Consultor de Investimentos Imobiliários ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora do Fundo, pelo Consultor de Investimentos Imobiliários ou pelas Instituições Participantes da Oferta, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora do Fundo, ao Consultor de Investimentos Imobiliários ou às Instituições Participantes da Oferta sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora do Fundo, ao Consultor de Investimentos Imobiliários ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas e se o Montante da Oferta foi atingido, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observados o Investimento Mínimo, e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais.

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 ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de 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 MAIS 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 103 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observados o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassar o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso esse limite máximo seja ultrapassado, o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. 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. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais, o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido 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 quanto ao número de Pessoas Vinculadas ou outras condições que não as estipuladas acima, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(ii) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto aos Coordenadores, bem como à B3 para que esta informe aos Participantes Especiais, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto ao respectivo Participante Especial, 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 (iii) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;

(iii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até as 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e

(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.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i) e (iii) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 57 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 85 A 104 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS 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 SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA 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 PEDIDO 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 Rateio 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 e que apresentarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, 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 correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas, sendo que, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica entre as partes do negócio em hipótese alguma serão consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais; e/ou (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais até o Montante da Oferta. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, 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. Os Coordenadores poderão aumentar a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva, até o Montante da Oferta, sendo possível a eventual aquisição pelos Investidores de montante de Cotas inferior ao desejado em decorrência do rateio.

No caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva", na página 52 do Prospecto Preliminar.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito 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.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio da formalização de ordens de investimento apresentadas aos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores, no último dia do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o investimento em valor igual ou superior a R$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais) inclusive, que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens 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 ofertada, 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 MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 103 DESTE PROSPECTO;**

(iii) 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 sua ordem de investimento;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e

(v) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada ou realocada, a exclusivo critério dos Coordenadores.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii) e (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 57 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, 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.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens 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 aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização 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 da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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.

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 ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de 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 MAIS 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 103 DESTE PROSPECTO.**

Alocação e Liquidação da Oferta

Os Pedidos de Reserva recebidos pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores neste Prospecto Preliminar, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante das reservas recebidas em seu ambiente.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta e/ou da Administradora do Fundo e/ou da Taperebá poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de reservas recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

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 por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, 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 da Oferta os Coordenadores encerrarão a Oferta e o Administrador deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.
Nos termos do artigo 13, § 2º da Instrução CVM 472, caso não seja atingido o Montante da Oferta, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio de que trata o parágrafo acima.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O NÃO ATINGIMENTO DO MONTANTE DA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA", NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

A subscrição e integralização de cada uma das Cotas será realizada mediante o preenchimento e assinatura do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Colocação da Oferta Institucional e Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta será cancelada.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. 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 imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora do Fundo e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento da divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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 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 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre 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 serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

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 celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Breve Histórico do Coordenador Líder

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em 23 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Dentre as empresas financeiras incluídas no Grupo, estão o Banco J. Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em dezembro de 2019, o Grupo J. Safra possuía, em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R$ 1,1 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado brasileiro por total de ativos, segundo dados do BACEN. Em 31 de março de 2020 os ativos totalizavam R$ 249,5 bilhões e a carteira de crédito expandida R$ 110,6 bilhões.

Investment Banking: atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras.

Fusões e Aquisições: atua na assessoria junto às principais empresas e fundos do Brasil, tendo conduzido operações, como por exemplo, em 2016, a venda da Lotten Eyes para a Amil, em 2018 a assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore e em 2020 a assessoria exclusiva na venda de 43 lojas do Grupo Pão de Açúcar para a gestora TRX e assessoria financeira à 3R na aquisição da Ouro Preto Óleo e Gás, configurando entres os líderes deste mercado no primeiro semestre de 2020.

Em Fundos de Investimento Imobiliário, o Safra atuou como coordenador líder do follow-on do fundo Pátria Edifícios Corporativos FII, do follow-on do fundo JS Real Estate Multigestão FII e do FII Mogno Fundo de Fundos, totalizando cerca mais de R$ 1,0 bilhão em ofertas no primeiro semestre de 2020.

Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em abril de 2020, possuía aproximadamente R$94,6 bilhões de ativos sob gestão.

Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.

Renda Fixa: atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo bonds, CCB, CRA, CRI, debêntures, FIDC, notas promissórias, dentre outros, configurando entres os líderes deste mercado.

Com relação à área de Mercado de Capitais: no 1º semestre de em 2020, os principais destaques do Safra foram a participação na estruturação e distribuição de operações de CRI, CRA, Debêntures de Infraestrutura Debêntures, Notas Promissórias, Ações e Cotas de Fundos de Investimento listados, totalizando mais de R$12,3 bilhões em operações para fundos de investimento e empresas dos mais variados setores, tais como GPA, Perfin, Pátria, Rumo, Raízen, Log-in, Rede D'or São Luiz, Mogno, e Via Varejo.

Breve Histórico do Itaú BBA

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R$ 962 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R$ 230 bilhões, em junho de 2020. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevidéu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Madri, Londres, Lisboa, Bahamas, Cayman e Suiça[1].

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

---

[1] Fonte: Itaú Unibanco, disponível em https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=8UJPs0hzGr8zUpUrHhWNFQ==

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos[2], o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017, 2018 e 2019, com participação de mercado entre 19% e 55%. Até junho de 2020, encontrava-se em 2º lugar. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney3. Em 2018 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance4. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento, de equity e de M&A da LATAM pela Global Finance5. Em 2016 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento no Brasil pela Global Finance6. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker7. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance8, e melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance9. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance[10].

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures de Light (R$ 418 milhões), Localiza (R$ 1 bilhão), ViaRondon (R$700 milhões), Dasa (R$ 500 milhões), Light (R$ 700 milhões), Raízen (R$ 900 milhões), Copel (R$ 850 milhões), Arteris (R$ 1,7 bilhão), Atacadão (R$ 1 bilhão), Rumo (R$ 1,1 bilhão), Enel (R$ 800 milhões), Vix (R$ 373 milhões), Comgas (R$ 2 bilhões), Usiminas (R$ 2 bilhões), Suzano (R$ 750 milhões), Petrobras (R$ 3 bilhões), Eleva (R$ 100 milhões), Quod (R$250 milhões), Engie (R$1,6 bilhões e R$2,5 bilhões), AB Colinas (R$515 milhões), Neoenergia (R$1,3 bilhões), Movida (R$700 milhões), Arteris (R$400 milhões), Equatorial Energia (R$ 620 milhões), BRK Ambiental (R$ 450 milhões), CPFL Energia (R$2,5 bilhões), Eneva (R$ 750 milhões e R$ 450 milhões), JSL (R$ 450 milhões), CPFL Renováveis (R$853 milhões), Smart Fit (R$1,3 bilhões), B3 (R$ 1,2 bilhões), MRS (R$ 650 milhões), Kroton (R$ 800 milhões), Localiza (R$ 1 bilhão), AES Tietê (R$ 2,2 bilhões), entre outras11.

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de Ambev (R$ 100 milhões), Patria (R$ 1 bilhão), Rede D'Or (R$ 800 milhões), Enel (R$ 3 bilhões), Magazine Luiza (R$ 800 milhões), Cemig (R$ 1,7 bilhões e R$ 1,4 bilhões), MRV (R$ 137 milhões), EDP (R$ 300 milhões e R$ 130 milhões), Lojas Americanas (R$ 190 milhões), Atacadão (R$ 750 milhões), Prime (R$ 260 milhões), Elektro (R$ 350 milhões), Arteris (R$ 650 milhões), Localiza (R$ 650 milhões), Prime (R$ 300 milhões), Coelce (R$ 400 milhões), Atacadão (R$2 bilhões), Duratex (R$ 500 milhões), Energisa (R$ 280 milhões, R$ 250 milhões e R$ 150 milhões), Equatorial (R$ 310 milhões), Light (R$ 400 milhões), CER (R$ 100 milhões), Prime (R$ 340 milhões), Energisa (R$ 300 milhões), Rede D'or (R$1,1 bilhão e R$ 800 milhões), SmartFit (R$ 200 milhões), Equatorial (R$ 310 milhões), Light (R$ 400 milhões), Bradespar (R$2,4 bilhões), Movida (R$ 400 milhões), Prime (R$ 200 milhões), Estácio (R$ 600 milhões), Porto Seguro (R$ 100 milhões), Energisa (R$ 280 milhões e R$ 140 milhões), entre outras[12].

Destacam-se ainda as operações de FIDC de Blu (R$ 200 milhões), Eletrobras (R$ 3,7 bilhões), Pravaler (R$ 126 milhões e R$ 315 milhões), Sabemi, (R$ 254 milhões e R$ 431 milhões), Geru (R$ 240 milhões), Ideal Invest (R$ 200 milhões, R$ 150 milhões, R$ 100 milhões), RCI (R$456 milhões), Chemical (R$ 588 milhões), Renner (R$ 420 milhões), Banco Volkswagen (R$ 1 bilhão), Stone (R$1,6 bilhão, R$700 milhões e R$360 milhões), Light (R$1,4 bilhão), Sabemi (R$ 431 milhões, R$ 318 milhões e R$ 254 milhões), Listo (R$ 400 milhões), entre outros[13].

---

[2] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

[3] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

[4] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

[5] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

[6] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[7] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[8] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[9] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[10] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings

[11] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[12] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[13] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

Em operações de CRI, destaque para os de Northwest/Rede D'Or (R$ 551 milhões), Cyrella (R$601 milhões), São Carlos (R$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R$ 180 milhões), Multiplan (R$300 milhões), BR Malls (R$225 e R$403 milhões), Direcional Engenharia (R$ 101 milhões) e Ambev (R$ 68 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Aliansce (R$ 180 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Iguatemi (R$ 280 milhões), HSI (R$ 161 milhões), Rede D'or (R$ 300 milhões), Sumaúma (R$ 180 milhões), Localiza (R$ 370 milhões), Hemisfério Sul (R$ 161 milhões), Sumaúma (R$ 180 milhões), Setin (R$ 62 milhões), RaiaDrogasil (R$ 250 milhões), entre outros[14].

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA de Raízen (R$ 239 milhões), Klabin (R$ 966 milhões) Zilor (R$ 600 milhões), BRF (R$ 1,5 bilhão), Fibria (R$1,25 bilhão, R$ 941 milhões), , Suzano (R$675 milhões), Klabin (R$ 1 bilhão, R$ 846 milhões e R$ 600 milhões), VLI Multimodal (R$260 milhões), São Martinho (R$ 506 milhões), Ultra (R$1 bilhão), Guarani (R$ 313 milhões), Camil (R$ 600 milhões e R$ 405 milhões), Solar (R$ 657 milhões), Minerva Foods (R$ 350 milhões), Ultra (R$ 970 milhões), Raízen (R$ 1 bilhão e R$ 900 milhões), Santa Helena (R$ 100 milhões), Brasil Agro (R$ 142 milhões), Petrobras Distribuidora (R$ 962 milhões), Brasal (R$ 100 milhões), Selmi (R$ 150 milhões), entre outros[15].

No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 201716. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA17. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R$ 18,7 bilhões18. Até julho de 2020 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 6 ofertas públicas de ação, estando em 4º lugar no ranking da ANBIMA[19].

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, comercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). O Itaú BBA participou e distribuiu de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R$24,9 bilhões em 2017 e R$28,9 bilhões em 2018. De acordo com o ranking da ANBIMA20, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização em 2018 e sua participação de mercado soma perto de 29% do volume distribuído em 201821. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro22. Até junho de 2020, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R$ 3,3 bilhões e sua participação de mercado soma perto de 19% do volume distribuído23.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários.

---

[14] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[15] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[16] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

[17] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

[18] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

[19] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

[20] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

[21] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

[22] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

[23] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

Breve Histórico do BTG

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andares, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G, instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US$1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

Em julho de 2014, destacamos também a aquisição do banco suíço BSI, pertencente ao grupo italiano Assicurazioni Generali S.p.A, a aquisição acrescenta ao BTG Pactual, aproximadamente, US$100,0 bilhões em ativos sob gestão. A combinação do BTG Pactual e do BSI cria uma plataforma internacional de wealth e asset management com mais de US$200,0 bilhões em ativos sob gestão e presente em todos os principais centros financeiros internacionais. Com a transação, o BTG Pactual passa a oferecer aos seus clientes uma abrangência global e serviços diferenciados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2012, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações locais de DCM, com mais de R$15,0bilhões em captações no mercado, refletindo em uma participação de mercado (market share) de aproximadamente 20% (vinte por cento), destacam-se nesse período as ofertas da SABESP (R$770,0 milhões), BR Malls (R$405,0 milhões), CCR Viaoeste (R$750,0 milhões) e TPI (R$472,0 milhões) em que atuou como coordenador líder e as ofertas de CEMIG (R$1,4 bilhão), BNDES (R$2,0 bilhões), Ecorodovias (R$800,0 milhões) e BR Properties (R$600,0 milhões) em que atuou como coordenador. Em 2013, o BTG Pactual participou como coordenador líder das ofertas da Triângulo do Sol (R$691,0 milhões), Colinas (R$950,0 milhões), Tegma (R$200,0 milhões), Valid (R$250,0 milhões), AES Sul (R$290,0 milhões), JSL (R$400,0 milhões), Norte Brasil Transmissora de Energia (R$200,0 milhões), Intervias (R$600,0 milhões) e CCR (R$200,0 milhões). Destaca-se neste período também a operação de Rodovias do Tietê em que atuou como coordenador líder e assessor de Project Finance, no volume de R$1,065 bilhão. Como coordenador, o BTG Pactual participou da 4ª (quarta) emissão de Iguatemi (R$450,0 milhões), Ecovias (R$881,0 milhões), Comgás (R$540,0 milhões), Brasil Pharma (R$287,690 milhões), da Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar (R$300,0 milhões) e da Andrade Gutierrez Participações S.A. (R$180,0 milhões).

Em 2014, o BTG Pactual participou de 33 (trinta e três) operações, totalizando um volume de R$5,69 bilhões distribuídos no mercado local. Destacamos a participação como coordenador líder das ofertas de debêntures de infraestrutura da Santo Antonio Energia (R$700,0 milhões), Ferreira Gomes (R$210,0 milhões), Santa Vitória do Palmar (R$90,0 milhões), e como coordenador nas ofertas da Centrovias (R$400,0 milhões), Intervias (R$275,0 milhões, da ViaNorte (R$150,0 milhões), Localiza (R$500,0 milhões) e Estácio (R$300,0 milhões).

No ranking ANBIMA de distribuição de renda fixa, de janeiro a junho de 2015, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume tanto no ranking consolidado como de renda fixa de longo prazo, com um total de R$2,8 bilhões distribuídos, representando 18,5% de participação de mercado. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R$4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R$600,0 milhões) e DASA (R$400,0 milhões).

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do market share, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R$ 600 milhões), DASA (R$400 milhões), EDP (R$ 892 milhões), AES Tietê (R$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêiners de Paranaguá, no volume de R$590 milhões, da EDP, no volume de R$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R$250 milhões e R$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R$690 milhões, das Debêntures de Triangulo do Sol e MRV, no volume de R$110 milhões e R$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R$100 milhões e R$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R$ 7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R$ 220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R$ 1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R$ 800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R$ 395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R$ 565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R$ 600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R$1,7bilhões, as debêntures de Natura no volume de R$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R$1,4 bilhões. Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 80% das transações coordenadas nos últimos 24 meses.

Inadequação de Investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à 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. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", na página 85 deste Prospecto Preliminar, 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. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

Liquidação da Oferta

A Data de Liquidação da Oferta é 18 de dezembro de 2020.

Negociação no mercado secundário

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a finalização dos procedimentos operacionais da B3, que serão posteriormente informados aos Investidores.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora do Fundo, os Coordenadores, a Taperebá e Safra Assessoria, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Cotas serão distribuídas em mercado de balcão organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400.

O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante os Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores farão jus ao seguinte Comissionamento. Adicionalmente, pelos serviços de assessoria e estruturação, o Safra Assessoria fará jus ao seguinte comissionamento:

Comissão de Estruturação: a este título, será devida ao Safra Assessoria, ao Itaú BBA e ao BTG, na Data de Liquidação, uma comissão de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o Montante da Oferta, calculado com base no Preço por Cota, dividida igualmente entre Safra Assessoria, Itaú BBA e BTG, conforme disposto no Contrato de Distribuição;

Remuneração de Incentivo: o Fundo pagará aos Coordenadores uma remuneração de incentivo adicional de até 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o Montante da Oferta, calculada com base no Preço por Cota, a ser alocada discricionariamente pelo Fundo aos Coordenadores da Oferta; e

Comissão de Distribuição: a este título, o Fundo pagará aos Coordenadores, na Data de Liquidação, uma comissão de 2,00% (dois por cento) *flat*, incidente sobre o montante total das Cotas do Fundo efetivamente subscrito, calculado com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de investidores d e cada um dos Coordenadores será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador e o valor referente as demais cotas subscritas e integralizadas será devido em igual proporção aos Coordenadores ("**Comissão de Distribuição**"). A Comissão de Distribuição dos Coordenadores poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta que aderirem à Oferta, a critério dos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga aos Coordenadores.

O pagamento do Comissionamento acima descrito de cada uma das Instituições Participantes da Oferta deverá ser feito à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelos Coordenadores ou qualquer outro procedimento acordado entre a respectiva Instituição Participante da Oferta.

Fica desde já acertado entre as Partes que, para os fins da Comissão de Distribuição, é entendido como "base" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao *private bank*, tesouraria, *asset*, carteiras administradas e corretora.

Da importância recebida a título de Comissionamento, cada uma das Instituições Participantes da Oferta oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista no âmbito da presente Oferta incidentes sobre a Remuneração dos Coordenadores terão seu custo financeiro suportado pelos próprios Coordenadores, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato estão sujeitos à verificação, pelos Coordenadores, de forma individual, das seguintes condições precedentes (estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), até a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("**Condições Precedentes do Contrato de Distribuição**"):

(i) conclusão do processo de *Due Diligence* da Administradora do Fundo, do Consultor de Investimentos Imobiliários, do Imóvel Alvo, da Even Construtora, da Tempranilo e da Taperebá de forma satisfatória aos Coordenadores, que deve ser entendida como aquela que não apresente quaisquer pendências de documentação e/ou pendência de esclarecimentos satisfatórios, exclusivamente relativos ao quanto constante da lista de auditoria ou documentos/esclarecimentos dela decorrentes, e/ou identifique passivos, que possam impedir ou prejudicar de forma substancial a Emissão e o Plano de Distribuição. Os Coordenadores não poderão recusar a conclusão da *Due Diligence* injustificadamente e deverão possibilitar que o Fundo sane as dúvidas antes de qualquer decisão final;

(ii) fornecimento, pelo Fundo, pela Taperebá e pela Administradora do Fundo, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos assessores legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta. Os Coordenadores analisarão qualquer nova informação, alteração ou incongruência nas informações que lhe tenham sido prestadas e decidirão sobre a continuidade da Emissão, ficando claro que na hipótese de os Coordenadores decidirem pela descontinuidade da Emissão deverá haver motivação fundamentada em fatos, informações e/ou documentos (ou mesmo a falta destes) que demonstrem a eventual impossibilidade de continuidade da Emissão;

(iii) não ocorrência de incorporação, cisão, fusão, reorganização societária ou venda de participação societária que resulte na não prevalência do atual grupo responsável pela eleição do maior número de cadeiras no conselho de administração ou seus sucessores;

(iv) que todas as declarações feitas pela Taperebá e/ou pela Administradora do Fundo e pelo Fundo constantes de toda documentação necessária à constituição do Fundo e à efetivação da Oferta, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes ("**Documentos da Oferta**") sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, à Tempranillo, ao Consultor de Investimentos Imobiliários, à Taperebá e à Administradora do Fundo, bem como ao Imóvel-Alvo, condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;

(vi) manutenção do registro da Administradora do Fundo perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;

(vii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Taperebá e/ou pelo Fundo junto aos Coordenadores ou qualquer controlador, controladas, coligadas, administradores ou acionistas com poderes de administração sociedade de seu grupo econômico ("**Grupo Econômico**"), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas. Caso haja qualquer verificação pelos Coordenadores em relação a tais obrigações como inadimplidas, deverá necessariamente requerer esclarecimentos e quitação, com prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para tal, desde que não ultrapasse da Data de Liquidação, situação em que o prazo máximo será 1 (um) Dia Útil antes da Data de Liquidação;

(viii) negociação, preparação, assinatura e registro (se aplicável), dos Documentos da Oferta;

(ix) verificação de que todas as aprovações e autorizações (inclusive societárias) para que a Taperebá, a Administradora do Fundo, o Consultor de Investimentos Imobiliários e o Fundo possam desenvolver regularmente suas atividades foram devidamente obtidas e permanecem válidas;

(x) não ocorrência de alteração das normas aplicáveis ao setor de atuação da Taperebá e/ou da Administradora do Fundo que, a critério dos Coordenadores, tenham impacto negativo sobre a Oferta;

(xi) recebimento, pelos Coordenadores, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da Data da Liquidação da Oferta, de opinião legal *(legal opinion*) emitida pelos assessores legais, em termos satisfatórios aos Coordenadores, que deve ser entendida como aquela que não apresente quaisquer pendências de documentação (conforme lista de *due diligence*) e/ou respectivos esclarecimentos e/ou identifique passivos, que possam impedir ou prejudicar de forma substancial a emissão e distribuição objeto do presente mandato. Tal *legal opinion* deverá atestar a legalidade dos Documentos da Oferta e a viabilidade de sua estrutura, a consistência das informações apresentadas e a realização da *due diligence* de maneira satisfatória e conclusiva, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta;

(xii) autorização prévia pela Taperebá e pela Administradora do Fundo para, nos limites das normas vigentes, divulgar a Emissão por qualquer meio;

(xiii) aceitação de comum acordo entre as Partes, da contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a adequada estruturação e execução da Emissão;

(xiv) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

(xv) recolhimento, pela Taperebá e/ou pelo Fundo, de todos tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta;

(xvi) não ocorrência de (conforme aplicável) (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Taperebá e/ou da Administradora do Fundo; (ii) pedido de autofalência da Taperebá e/ou da Administradora do Fundo; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Taperebá e/ou da Administradora do Fundo; (iv) propositura pela Taperebá e/ou pela Administradora do Fundo, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (v) ingresso da Taperebá e/ou da Administradora do Fundo em juízo, com requerimento de recuperação judicial; e (vi) qualquer procedimento similar aos previstos nos itens anteriores;

(xvii) cumprimento pela Taperebá, pela Administradora do Fundo e/ou qualquer sociedade de seus Grupos Econômicos da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), inclusive quanto a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e à saúde e segurança ocupacional, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Taperebá e a Administradora do Fundo obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xviii) cumprimento pela Taperebá, pela Administradora do Fundo e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos na realização de suas atividades e atuação em conformidade com as leis de prevenção à corrupção e à lavagem de dinheiro previstas na legislação brasileira - dentre elas o Código Penal Brasileiro, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992), a Lei 9.613/1998 (Crimes de lavagem ou ocultação de bens direitos e valores), a Lei 12.846/2013 e seus regulamentos - e de quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao Combate à Corrupção - como a lei anticorrupção norte-americana (FCPA - *Foreign Corrupt Practices Act*) e a lei anti-propina do Reino Unido (*UK Bribery Act*), que venham a ser aplicáveis ao objeto do Contrato de Distribuição,

comprometendo-se ainda, por si, por seus sócios, administradores, empregados, prepostos, contratados e/ou subcontratados a cumpri-las fielmente e absterem-se da prática de qualquer conduta que constitua ou possa constituir um ato anticoncorrencial ou lesivo à administração pública, nacional ou estrangeira ("**Leis Anticorrupção**");

(xix) cumprimento pela Taperebá e pela Administradora do Fundo de todas as obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos Documentos da Oferta;

(xx) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores;

(xxi) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas nos Prospectos, no Contrato de Distribuição e no Regulamento;

(xxii) participação de representantes da Taperebá e da Administradora do Fundo, conforme o caso, no *roadshow* e reuniões individuais com potenciais Investidores; e

(xxiii) que a Emissão seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação dos Coordenadores, com a participação dos Participantes Especiais, vinculados à Oferta por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400/03 e na Instrução CVM nº 472/08 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº400/03, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Instituição Participante da Oferta em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, 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 por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento.

A título de remuneração pelo desempenho das obrigações previstas no Termo de Adesão, o Participante Especial fará jus à comissão de 2,00% (dois por cento), a ser paga em função do montante de Cotas efetivamente subscritas e integralizado por Investidores Não Institucionais, considerado o valor da Cota, na respectiva Data de Liquidação, a ser deduzida da comissão de distribuição a ser paga aos Coordenadores da Oferta

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

Comissões e Despesas	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Custo Unitário por Cota (R$)**	**% em relação ao Montante da Oferta**
Comissão de Coordenação e Estruturação[(1)]	R$ 5.250.000,00	R$ 1,50	1,50%
Remuneração de Incentivo	R$ 1.750.000,00	R$ 0,50	0,50%
Comissão de Distribuição[(1)]	R$ 7.000.000,00	R$ 2,00	2,00%
Tributos sobre Comissões	R$ 1.495.296,07	R$ 0,43	0,43%
Taxa de Registro na CVM	R$ 317.314,36	R$ 0,09	0,09%
Taxa de Registro, Análise e de Distribuição na B3	R$ 181.031,24	R$ 0,05	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA	R$ 36.806,00	R$ 0,01	0,01%
Assessores Legais	R$ 320.000,00	R$ 0,09	0,09%
Outras Despesas	R$ 301.000,00	R$ 0,09	0,09%
TOTAL	**R$ 16.651.447,67**	**R$ 4,76**	**4,76%**

Preço por Cota (R$)	**Custo por Cota (R$)**	**% em relação ao valor unitário da Cota**
100,00	R$ 4,76	4,76%

(1) Valores estimados, não considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre as comissões auferidas pelas Instituições Participantes da Oferta, os quais não serão arcados pelo Fundo.

(2) Os custos da Oferta integram o Preço por Cota.

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	**Eventos**	**Data Prevista(1)**
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	03/11/2020
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	06/11/2020
3.	Início do Período de Reserva dos Investidores Não Institucionais	10/11/2020
4.	Obtenção do Registro da Oferta	07/12/2020
5.	Encerramento do Período de Reserva dos Investidores Não Institucionais	10/12/2020
6.	Recebimento das Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais	11/12/2020
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	15/12/2020
8.	Procedimento de Alocação de Ordens	15/12/2020
9.	Data de liquidação financeira das Cotas	18/12/2020
10.	Data estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/12/2020

(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.
(2) A negociação das Cotas, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, está sujeita a confirmação operacional pelos sistemas operacionais da B3.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

Outras informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora do Fundo, do Coordenador Líder, do BTG ou do Itaú BBA, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administradora do Fundo
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte)
CEP 01451-011, São Paulo - SP
Website: https://www.brltrust.com.br/?administracao=even-hotel-fasano-itaim-fii
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website* acessar o Prospecto Preliminar da Oferta.

Coordenadores
BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar
CEP 01310-930, São Paulo - SP
Website: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - Even Hotel Fasano Itaim", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar".

BANCO ITAÚ BBA S.A.
At. Pedro Nogueira Costa
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo - SP
Tel.: (11) 3708-8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com / ibba-miboperacoes@itaubba.com
Website https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas
Para acessar o Prospecto Preliminar, neste site clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", depois "2020", e acessar "Novembro" e, então, clicar em "FII Even Hotel Fasano Itaim – Prospecto Preliminar".

BANCO BTG PACTUAL S.A.
At. Daniel Vaz / Departamento Jurídico
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 14º andar
CEP 04538-133, São Paulo - SP
Tel.: (11) 3383-2000
E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/investment-bank
Para acesso ao Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2020", procurar "Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do FII Even Hotel Fasano Itaim e então acessar "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", após divulgado.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br
Para acessar este Prospecto Preliminar, 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 "Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antônio Prado, nº 48
São Paulo - SP
Website: www.b3.com.br

Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* 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 "Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

O Aviso ao Mercado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora do Fundo, do Coordenador Líder, do BTG, do Itaú BBA, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

(i) Administradora do Fundo: https://www.brltrust.com.br/?administracao=even-hotel-fasano-itaim-fii (neste website, acessar "Aviso ao Mercado");

(ii) Coordenador Líder: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website*, clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - Even Hotel Fasano Itaim", em seguida clicar em "Aviso ao Mercado");

(iii) BTG: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2020", procurar "Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do FII Even Hotel Fasano Itaim" e então acessar "Aviso ao Mercado");

(iv) Itaú BBA: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste site clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", depois "2020", e acessar "Novembro" e, então, clicar em "FII Even Hotel Fasano Itaim – Aviso ao Mercado");

(v) CVM: 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 "Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado"); e

(vi) B3: http://www.b3.com.br (neste *website* 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 "Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado").

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(i) Administradora do Fundo: https://www.brltrust.com.br/?administracao=even-hotel-fasano-itaim-fii (neste website, acessar "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento");

(ii) Coordenador Líder: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website*, clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - Even Hotel Fasano Itaim", em seguida clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento");

(iii) BTG: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2020", procurar "Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do FII Even Hotel Fasano Itaim e então acessar "Anúncio de Início" e/ou "Anúncio de Encerramento");

(iv) Itaú BBA: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste site clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", depois "2020", e acessar "Novembro" e, então, clicar em "FII Even Hotel Fasano Itaim – Anúncio de Início" ou "FII Even Hotel Fasano Itaim – Anúncio de Encerramento");

(v) CVM: 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 "Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim", e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento"); e

(vi) B3: http://www.b3.com.br (neste *website* 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 "Fundo de Investimento Imobiliário – Even Hotel Fasano Itaim" e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento").

5. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO

"ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA. "

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo é classificado, de acordo com a "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 10, como FII de Desenvolvimento para Renda, Gestão Passiva, segmento "Hotel".

Público Alvo do Fundo

Investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão de espécie de oferta que venha a ser adotada.

Objetivo

Proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos definida no Regulamento, por meio de investimentos de, no mínimo, 2/3 do Patrimônio Líquido do Fundo nos Ativos Alvo.

Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Política de Investimentos

Nos termos do artigo 20 do Regulamento, o Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas visando à obtenção de ganho de capital, por meio de investimento de (i), no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo na aquisição dos Ativos Alvo para desenvolvimento e posterior geração de renda dos Ativos Alvo, e especialmente do Imóvel-Alvo, com sua locação e/ou arrendamento, nos termos do regulamento, e (ii) até o limite de 1/3 (um terço) do seu Patrimônio Líquido do Fundo na aquisição de Outros Ativos. O objetivo do Fundo, assim como sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação dos Cotistas observado o quórum previsto no Regulamento, conforme a seguir detalhado no item *Assembleia Geral de Cotistas*.

Patrimônio do Fundo

Poderão constar do patrimônio do Fundo os Ativos Alvo, Outros Ativos e/ou as Aplicações Financeiras, observadas as regras para fins de enquadramento na classificação de fundos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10. É vedado ao Administrador realizar operações com derivativos.

Administração, Escrituração e Custódia

A Administradora do Fundo é a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42. Compete à Administradora, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral. As principais atribuições da Administradora do Fundo são as seguintes:

(i) Adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimentos e levando em conta orientação do Consultor de Investimentos Imobiliários, Ativos Alvo e Outros Ativos em nome do Fundo;

(ii) providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, sendo certo que tais Imóveis Alvo:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de 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

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados;

(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 e valores mobiliários 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 no Regulamento;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), 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 contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

(xiii) contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de cotas do Fundo;

b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações, arrendamentos ou constituição de direito real de superfície dos Imóveis Alvo, 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

d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

A escrituração e a custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42.

Breve Histórico da Administradora do Fundo

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira constituída em 2011, que conta com uma equipe de profissionais qualificados do mercado financeiro e de capitais.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R$ 105.900.000,00 distribuídos em 449 (quatrocentos e quarenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R$ 17.000.000.000,00 distribuídos em 70 (setenta) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Consultor de Investimentos Imobiliários

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 Brazil 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 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.

Em caso de destituição do Consultor de Investimentos Imobiliários pelo Fundo sem justa causa, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso esse tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso esse tenha até 100 (cem) cotistas, o Consultor de Investimentos Imobiliários não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso esse tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Consultor de Investimentos Imobiliários receberá uma multa indenizatória por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória corresponderá ao valor médio mensal da Remuneração Variável que tiver sido paga ao Consultor de Investimentos Imobiliários dos últimos 12 (doze) meses ("**Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários**"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

A Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários será abatida: (i) da parcela da remuneração que venha a ser atribuída ao novo consultor de investimentos imobiliários/gestor que venha a ser indicado em substituição ao Consultor de Investimentos Imobiliários ("**Nova Remuneração de Consultoria ou Gestão**"); e/ou: (ii) caso a Nova Remuneração de Consultoria ou Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Consultor de Investimentos Imobiliários, caso essa não houvesse sido destituída, subtraída a Nova Remuneração de Consultoria ou Gestão — sendo certo, desse modo, que a Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários não implicará: (a) redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo consultor de investimentos imobiliários/gestor; tampouco (b) aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Não será devida nenhuma Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários no caso de destituição por justa causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

Enquanto um novo Consultor de Investimentos Imobiliários não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

Taxa de Administração

O Fundo pagará à Administradora do Fundo uma Taxa de Administração, equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo, calculada mensalmente sobre o (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, ou (b) o valor de mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o IFIX, observado o valor mínimo mensal de R$ R$30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA:

Patrimônio Líquido do Fundo/Valor de Mercado	**Taxa de Administração**
Até R$ 250.000.000,00	0,15% a.a.
De R$ 250.000.000,01 até R$ 500.000.000,00	0,10% a.a.
Acima de R$ 500.000.000,01	0,07% a.a.

Enquanto o Fundo não seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente 0,05% a.a (cinco centésimos ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Taxa de Performance

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Substituição da Administradora do Fundo

A Administradora do Fundo deverá ser substituída em caso de renúncia à administração do Fundo ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas. A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar a Administradora do Fundo, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento, ficará a Administradora do Fundo obrigada a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Regulamento, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

No caso de renúncia ou destituição, a Administradora do Fundo deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e 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, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir a Administradora do Fundo deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou, alternativamente, deliberar quanto à liquidação do Fundo.

No caso de descredenciamento da Administradora do Fundo pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

A Administradora do Fundo, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do Fundo ou, ainda, culpa por inadimplência, negligência ou imperícia, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora do Fundo, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora do Fundo, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, 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.

Se a Assembleia Geral 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 da Administradora do Fundo, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

A Administradora do Fundo deverá permanecer no exercício de suas funções mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora do Fundo, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora do Fundo, 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.

Vigência e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Consultoria de Investimentos Imobiliários

O Contrato de Consultoria foi firmado por prazo indeterminado e poderá ser considerado automaticamente rescindido, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, não cabendo ao Consultor de Investimentos Imobiliários qualquer indenização, exceto a Remuneração devida até a data de rescisão, na ocorrência de: (i) o inadimplemento comprovado, pelo Consultor de Investimentos Imobiliários, das obrigações previstas no Contrato de Consultoria; (ii) conduta culposa, dolosa ou fraude contra o Fundo, conforme determinado por decisão judicial ou administrativa irrecorrível 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 a propriedade por parte do Consultor de Investimentos Imobiliários e/ou de seus diretores e administradores agindo em nome do Consultor de Investimentos Imobiliários; (iii) insolvência, intervenção, liquidação ou decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial do Consultor de Investimentos Imobiliários; (iv) por decisão dos cotistas do Fundo exclusivamente em caso de justa causa, conforme acima previsto; (v) extinção, encerramento ou liquidação do Fundo; e (vi) 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 proíbam a prestação dos serviços objeto do presente Instrumento.

Na hipótese de destituição do Consultor de Investimentos Imobiliários, sem justa causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a Gestora não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Consultor de Investimentos Imobiliários receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Consultor de Investimentos Imobiliários por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória corresponderá ao valor médio

mensal da Remuneração Variável que tiver sido paga ao Consultor de Investimentos Imobiliários dos últimos 12 (doze) meses ("**Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários**"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento deverá ser feito até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição, sendo certo que a Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários incorpora-se à nova Remuneração do consultor de investimentos que vier a substituir o atual Consultor de Investimentos e que tal indenização não constitui encargos adicionais ao Fundo

Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Administradora do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo. 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.

Taxa de ingresso e de saída

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

Demonstrações financeiras e auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora do Fundo, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

A Administradora do Fundo contratou o Auditor Independente 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, 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 do Fundo.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a aprovação das contas da Administradora do Fundo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma do Regulamento.

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora do Fundo;
(ii) a alteração do Regulamento;
(iii) destituição ou substituição da Administradora do Fundo, e escolha de seu respectivo substituto;
(iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
(v) dissolução e liquidação do Fundo;
(vi) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
(vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
(viii) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
(ix) alteração do prazo de duração do Fundo;
(x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
(xi) alteração da Taxa de Administração;
(xii) emissão de novas cotas;
(xiii) destituição ou substituição do Consultor de Investimentos Imobiliários e escolha de seu substituto; e
(xiv) Operações com Partes Relacionadas.

As deliberações relativas às matérias previstas nos itens (ii), (iii), (iv) (v), (vii), (viii), (x) e (xi) acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, conforme indicado no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, conforme indicado no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Por ocasião da Assembleia Geral, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Administradora do Fundo far-se-á mediante correspondência escrita ou eletrônica (e-mail) encaminhada a cada cotista, e disponibilizada na página da Administradora do Fundo na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições: (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas; (ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas; 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 Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de correspondência escrita ou eletrônica, nos termos do Regulamento.

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

A Administradora do Fundo deve disponibilizar, 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 sejam admitidas à negociação.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode se reunir por convocação da Administradora do Fundo, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Regulamento.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação. As deliberações poderão ser realizadas por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser enviada pela Administradora do Fundo a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas ou mediante processo de consulta formal, nos termos do Regulamento.

Não obstante, os votos de Cotistas que optarem pela realização de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada à Administradora do Fundo, serão computados desde que recebidos pela Administradora do Fundo com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista no Regulamento, bem como será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, dentre outras, conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3.

As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

A Administradora do Fundo e as Partes Relacionadas, na qualidade de Cotistas, não terão direito a voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora do Fundo mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora do Fundo o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (i) acima e demais condições previstas no Regulamento.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

(i) a Administradora do Fundo ou o Consultor de Investimentos Imobiliários;
(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora do Fundo ou do Consultor de Investimentos Imobiliários;
(iii) empresas ligadas à Administradora do Fundo, ao Consultor de Investimentos Imobiliários, seus sócios, diretores e funcionários;
(iv) os demais 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.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

A verificação do Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo cabe exclusivamente ao cotista.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela Administradora do Fundo a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. O prazo de resposta da consulta formal poderá ser prorrogado por mais até 30 (trinta) dias após a conclusão da apuração, a critério da Administradora do Fundo, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("**CICORP**"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, quando o caso.

Representantes de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, conforme indicado no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, conforme indicado no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Salvo disposição contrária no Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

A função de representante dos Cotistas é indelegável. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no Regulamento pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM 472:

(i) ser Cotista do Fundo;
(ii) não exercer cargo ou função na Administradora do Fundo, ou no controlador da Administradora do Fundo, em sociedades por eles 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.

Política de distribuição de resultados

A Administradora do Fundo distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os resultados auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério da Administradora do Fundo, mensalmente sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Administradora do Fundo para reinvestimento em Imóvel-Alvo e/ou Outros Ativos e/ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil (exclusive) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

A Administradora do Fundo poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("**Reserva de Contingência**").

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Imóvel-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

(i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel-Alvo;
(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
(iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
(iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação/arrendamento;
(v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
(vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
(vii) realização de reforma, manutenção, reposição e restauração do Imóvel-Alvo e Ativos-Alvo;
(viii) realização de obras para ampliação e modernização do Imóvel-Alvo; e
(ix) realização de obras visando à alienação ou locação do Imóvel-Alvo.

Dissolução e Liquidação do Fundo

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos: (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no Regulamento; e (ii) desinvestimento de todos os Ativos Alvo.

Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Após a partilha dos ativos, a Administradora do Fundo deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pela Administradora do Fundo em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Encerrados os procedimentos referidos no acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos de pagamento para fins de amortização total das Cotas do Fundo.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora do Fundo deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;
III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
    a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente;
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A Administradora do Fundo deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada e reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Cabe, ainda, à Administradora do Fundo disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
III. fatos relevantes;
IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;
VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou da Administradora do Fundo, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de atos ou fatos relevantes os indicados no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas à Administradora do Fundo por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados da Administradora do Fundo, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública, ou validado por plataformas de certificados eletrônicos.

Política de amortização e de distribuição de resultados

A amortização total das Cotas poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Na hipótese da Administradora do Fundo encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora do Fundo estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora do Fundo deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora do Fundo perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas.

Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de crédito da Taperebá e da Even Construtora, quanto ao pagamento da Garantia de Renda Mínima

Durante Período de Garantia de Renda Mínima, os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo decorrerão dos pagamentos realizados pela Taperebá e pela Even Construtora, nos termos ajustados no Instrumento de Promessa de Compra e Venda, de forma que a falta de recursos pela a Taperebá e/ou pela Even Construtora para efetuar o pagamento da Garantia de Renda poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras do Imóvel-Alvo

O Fundo pagará à vista o preço de aquisição do Imóvel-Alvo que se encontra em fase de construção. O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do referido empreendimento imobiliário, poderá resultar no desfazimento do negócio, a devolução do preço de aquisição pago e consequente liquidação do Fundo. A Taperebá, na qualidade de vendedora do Imóvel-Alvo poderá não realizar a devolução dos recursos financeiros pagos pelo Fundo a título de aquisição do Imóvel Alvo, o que demandará a propositura da ação judicial competente. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas. Adicionalmente, nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, ou atraso no cronograma das obras do Imóvel-Alvo ou a não conclusão das obras do Imóvel-Alvo poderá ensejar o desfazimento da compra e venda do Imóvel-Alvo e a consequente liquidação do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo investirá nos Ativos Alvo relacionados a um único empreendimento imobiliário, que desenvolverá atividades hoteleiras, de forma a concentrar 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.

Risco de baixa ocupação do Imóvel-Alvo

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, e encerrado o Período de Garantia de Renda, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade hoteleira a ser desenvolvida no Imóvel-Alvo, 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 do Imóvel-Alvo 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 do Imóvel-Alvo, impactando negativamente a receita do Fundo.

Risco de Questionamento de Origem Fiscal

A estrutura utilizada para a aquisição dos Ativos-Alvo, do Ajuste de Preço e da Garantia de Renda Mínima poderá gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, inclusive do ITBI quando da transferência do Imóvel-Alvo para o fundo, com possível aumento da carga tributária, podendo ocasionar prejuízos ao Fundo, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, do Investidor.

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. 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 Investimentos, composição da carteira e 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 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 da Administradora do Fundo ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos do Fundo

Risco do não pagamento da Garantia de Renda Mínima

Durante o período de Garantia de Renda Mínima assumido solidariamente pela Taperebá e pela Even Construtora com o Fundo os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito da Taperebá e da Even Construtora, que poderão, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, consequentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, na hipótese da Taperebá e/ou a Even Construtora não honrarem o cumprimento das referidas obrigações, poderá haver a redução da receita do Fundo e, consequentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas.

Riscos relacionados ao COVID – 19

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 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. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. As medidas de combate a Covid-19 resultaram e podem continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira e nos negócios do Fundo. Além de 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 Hotel de Alto Padrão e incremento não previsto nos seus custos, bem como a rescisão do Instrumento de Promessa de Compra e Venda e a consequente liquidação do Fundo. 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 e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Ademais, as mudanças materiais 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.

Risco de Questionamento de Origem Fiscal

A estrutura utilizada para a aquisição dos Ativos-Alvo, do Ajuste de Preço e da Garantia de Renda Mínima poderá gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, inclusive do ITBI quando da transferência do Imóvel-Alvo para o fundo, com possível aumento da carga tributária, podendo ocasionar prejuízos ao Fundo, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, do Investidor.

Risco de baixa ocupação do Imóvel-Alvo

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, e encerrado o Período de Garantia de Renda, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade hoteleira a ser desenvolvida no Imóvel-Alvo, 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 do Imóvel-Alvo 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 do Imóvel-Alvo, impactando negativamente a receita do Fundo.

Risco de rescisão ou não prorrogação da licença de uso da marca "Fasano" pelo Hotel de Alto Padrão

Por meio do Contrato de Administração Hoteleira, a Administradora do Hotel concedeu à Taperebá o direito de uso da marca "Fasano" pelo prazo de 20 (vinte) anos, prorrogável automaticamente por iguais e sucessivos prazos de 5 anos, exceto se uma das partes do Contrato de Administração Hoteleira encaminhar à outra notificação com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência ao término do prazo de vigência do Contrato de Administração Hoteleira. O Contrato de Administração Hoteleira poderá ser rescindido nas hipóteses do Contrato de Administração Hoteleira, tais como o cometimento de um ato de inadimplência pela Taperebá. Se o Contrato de Administração Hoteleira for rescindido ou se não for prorrogado seu prazo de duração, poderá ser necessária a alteração da bandeira sob a qual funcionará o Hotel de Alto Padrão bem como o Fundo poderá ter que alterar sua denominação, o que poderá impactar negativamente as receitas do Fundo advindas da exploração do Hotel de Alto Padrão pela Tempranillo, bem como afetar adversamente a negociação ou a liquidez das Cotas do Fundo, que não poderá mais utilizar a marca "Fasano" em sua denominação.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco Relacionado ao setor hoteleiro no Brasil

A redução dos incentivos governamentais, tais como a divulgação do turismo brasileiro no País e no exterior, pode prejudicar os negócios e a rentabilidade do Imóvel-Alvo integrante da carteira do Fundo que é hotel. Além disso, os destinos turísticos nacionais, de lazer ou de negócios dos empreendimentos hoteleiros nos quais o Imóvel-Alvo tenha participação, podem concorrer com outros destinos turísticos nacionais e internacionais considerados mais atraentes pelos turistas. Limitações na infraestrutura de transporte aéreo e terrestre também constituem fatores importantes para expansão da atividade de hotelaria e de turismo no Brasil. Em razão de tais limitações, o Imóvel Alvo ou que invistam em pode ser considerado menos atraentes para seus potenciais clientes, reduzindo, dessa forma, os ganhos do Fundo.

Risco de exploração de Imóvel-Alvo do setor hoteleiro

O Fundo, na qualidade de proprietário de Imóvel-Alvo no qual haverá exploração de atividade hoteleira, está sujeito a diversos riscos decorrentes de tal atividade. Por exemplo, caso o administrador dos hotéis situados em Imóvel-Alvo de titularidade do Fundo, ou qualquer terceiro legalmente ou contratualmente responsável, não honre com suas obrigações legais ou contratuais com relação ao funcionamento ou à administração do respectivo hotel ou, ainda, tenha sua falência decretada ou sua personalidade jurídica desconsiderada, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos de natureza trabalhista, fiscal, ambiental e/ou cível, por exemplo, poderá ser atribuída ao Fundo, resultando em prejuízo aos Cotistas.

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente da Administradora do Fundo quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam 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, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

Riscos Regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, 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.

Risco de* alteração *da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93

Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá 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 a Administradora do Fundo 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.

Risco jurídico

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.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Consultor de Investimentos Imobiliários, a Administradora do Fundo ou os Coordenadores 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.

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.

Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, acarretando redução na participação nos resultados do fundo e, consequentemente, dos dividendos recebidos.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, 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. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, 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.

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.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras do Imóvel-Alvo

O Fundo pagará à vista o preço de aquisição do Imóvel-Alvo que se encontra em fase de construção. O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do referido empreendimento imobiliário, poderá resultar no desfazimento do negócio, a devolução do preço de aquisição pago e consequente liquidação do Fundo. A Taperebá, na qualidade de vendedora do Imóvel-Alvo poderá não realizar a devolução dos recursos financeiros pagos pelo Fundo a título de aquisição do Imóvel Alvo, o que demandará a propositura da ação judicial competente. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas. Adicionalmente, nos termos do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, ou atraso no cronograma das obras do Imóvel-Alvo ou a não conclusão das obras do Imóvel-Alvo poderá ensejar o desfazimento da compra e venda do Imóvel-Alvo e a consequente liquidação do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo investirá nos Ativos Alvo relacionados a um único empreendimento imobiliário, que desenvolverá atividades hoteleiras, de forma a concentrar 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.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros próximos aos Imóvel-Alvo, o que poderá dificultar o desenvolvimento das atividades a serem desenvolvidas no Imóvel-Alvo

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros em áreas próximas às que se situam os Imóvel-Alvo poderá impactar na renda do Fundo atrelada ao desenvolvimento das atividades a serem desenvolvidas no Imóvel Alvo, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora do Fundo, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração do Fundo; (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 Alvo e dos Outros 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.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora do Fundo 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.

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.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento

Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Fundo de Ativos Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Fundo poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor de Investimentos Imobiliários ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos alvo da Oferta, 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. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional

Os Ativos Alvo e Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora do Fundo, com o auxílio do Consultor de Investimentos Imobiliários do Fundo, 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 negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora do Fundo, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Consultor de Investimentos Imobiliários que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora do Fundo ou ao Consultor de Investimentos Imobiliários, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora do Fundo, do Consultor de Investimentos Imobiliários ou de Pessoas Ligadas, conforme o caso. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora do Fundo, o Consultor de Investimentos Imobiliários e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar 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 Preliminar 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.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora do Fundo e/ou o Consultor de Investimentos Imobiliários; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora do Fundo e/ou do Consultor de Investimentos Imobiliários; (c) empresas ligadas à Administradora do Fundo e/ou ao Consultor de Investimentos Imobiliários, 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 à Assembleia Geral de Cotistas 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 § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 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. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário 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.

Riscos 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.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco do processo de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

A aquisição dos Ativos Alvo 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 Ativos Alvo, 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, incluindo o Inquérito Civil nº 14.0739.0001771/2019-1, em trâmite perante o Ministério Público do Estado de São Paulo na data deste Prospecto, na 3ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital, instaurado em decorrência de denúncia de vizinho do empreendimento a ser erigido no Imóvel. 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 Ativos Alvo poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

Em caso de não contratação de seguro pelo locatário ou incorporador do Imóvel-Alvo 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.

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 Imóvel-Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados e ensejar sua liquidação. Outras restrições ao Imóvel-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao Imóvel-Alvo, tais como o tombamento desse ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco relativo às novas emissões

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.

Risco de Crédito a que Estão Sujeitos os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integrarão a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de restrição na negociação

Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco relativo à não substituição da Administradora do Fundo

Durante a vigência do Fundo, a Administradora do Fundo poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco relativo à não substituição da 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, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais, decorrentes, inclusive, da eventual perda do direito de uso da marca "Fasano" e alteração da bandeira sob a qual funcionará o Hotel de Alto Padrão, o que poderá impactar negativamente as receitas do Fundo advindas da exploração do Hotel de Alto Padrão pela Tempranillo.

Riscos de mercado

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.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo 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 e/ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e/ou devedores 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 desses ativos. Nestas condições, a Administradora do Fundo poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, 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 e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da Marcação a Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

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:

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, 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, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(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, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças e autorizações aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrículas. 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 ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento ;e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. 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.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

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 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 Imóvel-Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados e ensejar a liquidação do Fundo. Outras restrições ao Imóvel-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao Imóvel-Alvo, 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, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio 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.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, 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.

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 poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na

legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, 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 e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. 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. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por imóveis para hospedagem e o grau de interesse dos interessados em usufruir das instalações dos Ativos Alvo do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor das estadias e despesas de utilização, uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para unidades hoteleiras, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, do Instrumento de Promessa de Compra e Venda e do Contrato de Administração Hoteleira

O Fundo poderá 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. Referidos contratos de locação, incluindo o Contrato de Locação, bem como o Instrumento de Promessa de

Compra e Venda e o Contrato de Administração Hoteleira, poderão ser rescindidos ou revisados. Tendo em vista que referidos contratos viabilizarão a operação do Hotel de Alto Padrão pela Tempranillo e a obtenção, pelo Fundo, de receita decorrente da operação do Hotel de Alto Padrão e da locação do Imóvel-Alvo, a revisão ou rescisão de qualquer deles poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas. Ainda, a rescisão do Instrumento e Promessa de Compra e Venda poderá ensejar a liquidação do Fundo

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, consequentemente, 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, bem como a não conclusão da aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo ensejará sua liquidação.

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 de Locação, 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.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo e de único sócio da Tempranillo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias no âmbito da operação do Hotel de Alto Padrão, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas e das atividades do setor hoteleiro. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Propriedade das Cotas e não do Ativos Alvo

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, pelos Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre qualquer dos ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora do Fundo, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora do Fundo e/ou dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com despesas extraordinárias do Imóvel-Alvo e 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 de Cotistas. 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 ou aporte para execução de despesas extraordinárias no Imóvel-Alvo, 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 do Fundo 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 do Fundo, o Consultor de Investimentos Imobiliários, o Escriturador, o Custodiante 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.

Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Consultor de Investimentos Imobiliários do Fundo

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Consultor de Investimentos Imobiliários 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 Consultor de Investimentos Imobiliários 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.

Riscos referentes aos Imóvel-Alvo da Oferta

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, consequentemente, 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.

Risco de crédito da Taperebá e da Even Construtora, quanto ao pagamento da Garantia de Renda Mínima

Durante Período de Garantia de Renda Mínima, os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo decorrerão dos pagamentos realizados pela Taperebá e pela Even Construtora, nos termos ajustados no Instrumento de Promessa de Compra e Venda, de forma que a falta de recursos pela a Taperebá e/ou pela Even Construtora para efetuar o pagamento da Garantia de Renda poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo.

Risco da rescisão antecipada do Instrumento de Promessa de Compra e Venda

O Instrumento de Promessa de Compra e Venda do Imóvel-Alvo está sujeito a hipóteses de rescisão, que podem desfazer a compra e venda do Imóvel-Alvo pelo Fundo, caso (i) as obras do Imóvel-Alvo não sejam concluídas no prazo esperado, (ii) o Contrato de Administração Hoteleira seja resilido nas hipóteses lá previstas e (iii) haja ônus, vício ou condição que coloque referida compra e venda em risco. Caso o Imóvel-Alvo não seja adquirido pelo Fundo, o Fundo estará sujeito às providências de liquidação previstas no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio dos Cotistas.

Risco de Despesas Extraordinárias Não Cobertas pela incorporadora

O Fundo pagará à vista o preço de aquisição do Imóvel-Alvo que se encontra em fase de construção, de modo que sua aquisição deverá observar integralmente o disposto nos §§1º e 2º do art. 45 da Instrução CVM 472 e do §4º do art. 45 da Instrução CVM 472. A conclusão das obras no Imóvel-Alvo 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 Imóvel-Alvo 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 Imóvel-Alvo, 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 do Imóvel-Alvo. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco relativo à ausência de "habite-se" e licença de funcionamento para o Imóvel-Alvo

O Imóvel-Alvo que irá 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, devolução do preço de aquisição pago pelo Fundo e consequente liquidação do Fundo. A vendedora do Imóvel-Alvo pode enfrentar problemas financeiros que obste a devolução dos recursos pagos pelo Fundo a título de aquisição dos Imóveis Alvo, o que demandará a propositura da ação judicial competente. Tal hipótese poderá provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de mercado relativo aos Ativos Alvo e às Aplicações Financeiras.

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo, em especial o aumento no custo de aquisição do Imóvel-Alvo, podendo aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças do Imóvel Alvo da Oferta

O Imóvel Alvo da Oferta está sujeito 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.

Riscos relacionados à aquisição do Imóvel-Alvo

O Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, existe a possibilidade de aquisição dos Imóveis com ônus já constituídos serem executados 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, podendo haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, bem como a não conclusão da aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo ensejará sua liquidação.

Riscos relativos à Oferta

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 diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante da Oferta poderá não ser atingido, resultando, assim, em não concretização da Oferta e liquidação do Fundo. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário" na página 64 deste Prospecto, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização, o encerramento da Oferta e os procedimentos operacionais da B3, que será posteriormente informada aos Investidores. 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.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora do Fundo e os Coordenadores 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.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva e documentos de aceitação da Oferta ou boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e documentos de aceitação da Oferta ou boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

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. Os Coordenadores poderão diminuir ou aumentar a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta e os Investidores adquirirem montante de Cotas inferior ao desejado.

Risco da Não Colocação do Montante da Oferta

Caso não seja atingido o Montante da Oferta, esta será cancelada, com a consequente liquidação do Fundo, nos termos do artigo 13, § 2º da Instrução CVM 472, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo 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, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Financeiros, realizadas no período.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora do Fundo e do Consultor de Investimentos Imobiliários, 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.

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.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

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.

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. 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, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Tributação aplicável ao Fundo

IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Todavia, em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: (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, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20%. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% 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.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Cotistas residentes no exterior: os ganhos de capital auferidos por cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista e/ou Investidor seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% 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 esse limite igual a 0% dos rendimentos para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,5%.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38%, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0%. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com a Administradora do Fundo, com os Coordenadores 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 da Administradora do Fundo com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora do Fundo e o Coordenador Líder da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

A Administradora do Fundo e sociedades controladas pela Administradora do Fundo poderão, no futuro, vir a contratar o Coordenador Líder da Oferta e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Administradora do Fundo e de sociedades controladas pela Administradora do Fundo.

Relacionamento da Administradora do Fundo com o BTG

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora do Fundo e o BTG, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento da Administradora do Fundo com o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora do Fundo e o Itaú BBA, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento da Administradora do Fundo com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora do Fundo e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta.

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora do Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços para a Administradora do Fundo ou para outros fundos de investimento administrados pela Administradora do Fundo.

Relacionamento da Administradora do Fundo com o Consultor de Investimentos Imobiliários

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora do Fundo e o Consultor de Investimentos Imobiliários, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento da Administradora do Fundo com o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Administradora do Fundo desempenhará a função de custodiante e escriturador, não havendo, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes da atuação da Administradora do Fundo como custodiante e/ou escriturador.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor de Investimentos Imobiliários

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Consultor de Investimentos Imobiliários e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

O Consultor de Investimentos Imobiliários e sociedades controladas pelo Consultor de Investimentos Imobiliários poderão, no futuro, vir a contratar o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades Consultor de Investimentos Imobiliários e de sociedades controladas pelo Consultor de Investimentos Imobiliários.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante

Considerando que a função de custodiante e escriturador será desempenhada pela Administradora do Fundo, na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Administradora do Fundo bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com o BTG

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o BTG, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Itaú BBA, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Coordenador Líder, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Coordenador Líder ou sociedades integrantes de seu Grupo Econômico.

O Auditor Independente e sociedades controladas pelo Auditor Independente poderão, no futuro, vir a contratar o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades do Auditor Independente e de sociedades controladas pelo Auditor Independente.

Relacionamento do Consultor de Investimentos Imobiliários com o BTG

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BTG e o Consultor de Investimentos Imobiliários, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

Relacionamento do Consultor de Investimentos Imobiliários com o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Consultor de Investimentos Imobiliários, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

Relacionamento do Consultor de Investimentos Imobiliários com o Custodiante

Considerando que a função de custodiante e escriturador será desempenhada pela Administradora do Fundo, a data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Consultor de Investimentos Imobiliários e a Administradora do Fundo, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

Relacionamento do Consultor de Investimentos Imobiliários com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Consultor de Investimentos Imobiliários e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo, não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente.

Relacionamento do BTG com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o BTG e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o BTG, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o BTG ou sociedades integrantes de seu Grupo Econômico.

Relacionamento do BTG com o Custodiante

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BTG e o Custodiante, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Itaú BBA com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Itaú BBA e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Itaú BBA, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Itaú BBA ou sociedades integrantes de seu Grupo Econômico.

Relacionamento do Itaú BBA com o Custodiante

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Custodiante, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	**-**	Instrumento de Constituição do Fundo
ANEXO II	**-**	Instrumento de Aprovação da Oferta
ANEXO III	**-**	Instrumentos de Alteração do Regulamento
ANEXO IV	**-**	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
ANEXO V	**-**	Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
ANEXO VI	**-**	Informe Anual do Fundo
ANEXO VII	**-**	Estudo de Viabilidade

(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 OZON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**OZON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;

ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e

iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christófaro Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado OZON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568-
MICROFILME

9º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568-
MICROFILME

4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES,** inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;

v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

vi. Gestor: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 21 de agosto de 2019.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR

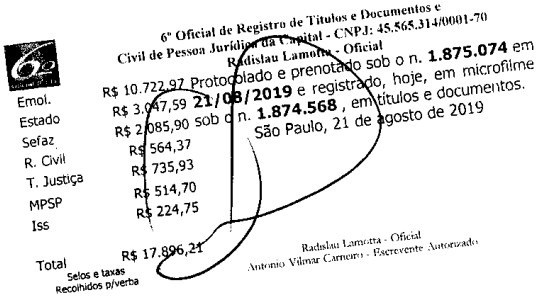
Danilo Ba[illegible]eri
CPF: 287.2[illegible].108-47
Diretor

Testemunhas:

1. Nome: Livia Virgili Magalhães
RG: 43.552.635-2
CPF: 368.638.108-75

2. Nome:
RG:

Sérgio Luiz Verardi Dias
222.186.658-40
Dep. Jurídico


6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial
Protocolado e prenotado sob o n. 1.875.074 em
21/08/2019 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. 1.874.568 , em títulos e documentos.
São Paulo, 21 de agosto de 2019
Emol. R$ 10.722,97
Estado R$ 3.047,59
Sefaz R$ 2.085,90
R. Civil R$ 564,37
T. Justiça R$ 735,93
MPSP R$ 514,70
Iss R$ 224,75
Total R$ 17.896,21
Selos e taxas Recolhidos p/verba
Radislau Lamotta - Oficial
Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568-
MICROFILME

REGULAMENTO DO

OZON – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Regulamento do

OZON – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 4
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO 9
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 15
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR 16
CAPÍTULO V – DA GESTÃO 18
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 22
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO 23
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 24
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 25
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS 28
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO 29
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 36
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 45
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 52
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO 55
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 58
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 58
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 60
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS 64
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS 65

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

REGULAMENTO DO

OZON – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **OZON – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"**Administrador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42;

"**Ativos Imobiliários**": os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional,;

"**Auditor Independente**": **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Avenida Paulistan nº 37, 1º andar, conjunto 12, Bela Vista, São Paulo-SP, CEP 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

"**BACEN**": o Banco Central do Brasil;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

"**Capital Integralizado**": o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

"**Contrato de Gestão**": Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

"**Cotas**": frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"**Cotistas**": os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"**Custodiante**": dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08;

"**CVM**": a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

"**Dia Útil**": qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ouna Cidade de São Paulo – SP;e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão

"**Distribuidor**": o **Administrador** exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

"**Empresas de Avaliação**": as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento.

"**Escriturador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

"**Fundo**": o **OZON – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

"**Gestor**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

"**Imóveis-Alvo**": (i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

"**Instrução CVM 400**": a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM 429**": a Instrução nº 429, de 22 de março de 2006, e eventuais alterações posteriores;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

8º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

"**Instrução CVM 472**": a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 476**": a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 539**": a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 554**": a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 555**": a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

"**Lei nº 8.668**": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"**Lei nº 9.779**": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

"**Lei nº 11.033**": a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

"**Mercado de Balcão Organizado**": o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

"**Objeto**": São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 19, deste Regulamento;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

"**Outros Ativos**": os ativos descritos no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

"**Partes Relacionadas**": Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, 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.

"**Patrimônio Líquido**": a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"**Período de Distribuição**": o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

"**Prazo de Duração**": o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

"**Público Alvo**": O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

"**Suplemento**": suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

"**Taxa de Administração**": a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

"**Valor Disponível para Distribuição**": o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 3º: Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

I. admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
II. dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
III. dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

7º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I. providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
   a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
   b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
   c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
   d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
   e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
   f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
   a) os registros de 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
   e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III. 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;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

V. custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;

VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral; e

XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

XII. contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472,os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de cotas do Fundo;

b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

9º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, 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

d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1°: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2°: É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3°: A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

3º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 5º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo , devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

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 as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

3º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

valor mínimo mensal de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Parágrafo Único: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 9º Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

Artigo 10 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e 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, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

3º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, 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.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral 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 do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em conseqüência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.

Parágrafo 11: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 13 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: São obrigações do gestor:

I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;

II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;

III. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento do Fundo;

IV. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;

V. supervisionar a performance do Fundo;

VI. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

VII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

IX. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

X. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

XI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

XII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

XIII. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Parágrafo 5º: O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Parágrafo 6º: Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 2º - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Quotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo 3º – As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Parágrafo 4º – As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

Parágrafo Único: Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

Artigo 16 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 17 Além do disposto no Artigo 14, Parágrafo 1º, acima, o Gestor desempenhará as seguintes atividades:

I. decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Imóveis Alvos e Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Imóveis Alvos e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo; e

II. identificar oportunidades de negócio, orientar o Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

Parágrafo Único: Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

Artigo 18 A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão firmado entre as partes.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição dos Imóveis-Alvo; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e **(iii)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I. preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e

II. a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, desde que informado e previamente aprovado pelo Comitê de Investimento.

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 21 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I. o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II. o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I. Ativos Imobiliários; e

II. Outros Ativos, quais sejam:

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568-
MICROFILME

b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;

c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;

e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

g) letras hipotecárias;

h) letras de crédito imobiliário; e

i) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador 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, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo 3º: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 4º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 5º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

IV. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

V. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

VI. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 7º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 23 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555; e

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Parágrafo Único: Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

Artigo 25 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativosvendidos o pagamento das despesas relativas

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568-
MICROFILME

à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 26 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor 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 o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras,

BRL TRUST JURÍDICO

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma,

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(x) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, 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.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

(xiii) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 26 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
II. alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
III. destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
IV. destituição ou substituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
V. emissão de novas cotas;
VI. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
VII. dissolução e liquidação do Fundo;
VIII. a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
X. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
XI. alteração do prazo de duração do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

XIII. alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);

XIV. a aquisição, alienação e/ou oneração dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos;

XV. o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral;

XVI. deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;

XVII. operações com Partes Relacionadas.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver.

Parágrafo 3°: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4°: O pedido de que trata o Parágrafo 3° acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I. ser Cotista do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568-
MICROFILME

II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles 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.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçadaaos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, 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 sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7°: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6° acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo 8°: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e

II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3° acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde queo Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

III. ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo , desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I. o Administrador ou o seu Gestor;

II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, 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.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*)com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até **R$ 100.000.000,00** (cem milhões de reais), divididos em 100.000 (cem mil) Cotas de classe única, que correspondem a

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo 2º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 36 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 38 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

5º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º do artigo 20 da Instrução CVM 472, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo 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; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I. nome e qualificação do subscritor;

II. número de Cotas subscritas;

III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV. condições para integralização de Cotas.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

- Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
- York & Partners Fair Oppinion Consultoria; ou
- Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º: Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º: A integralização em bens e direitos prevista no "caput", deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo 6º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 7º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

5º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.

Parágrafo Único: Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 48 O titular de cotas do FUNDO:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

3º Oficial R.I.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e

II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II. no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

9º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda ona hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidoes emAssembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3ª do Artigo 31 deste Regulamento.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I. I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;

II. 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. 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 na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

IV. IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;

VI. VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. 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. VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

IX. 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 do Administrador no exercício de suas funções;

X. X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI. XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis 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 previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único: A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

3º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568-
MICROFILME

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e

g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;

h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;

i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

6º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

II. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III. fatos relevantes.

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

Artigo 67 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1°: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2°: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

CAPÍTULO IXX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brltrust.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

9º Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO

OZON – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Prazo de Duração do FUNDO. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

2. Quantidade. Serão emitidas até 100.000 (cem mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

3. Público Alvo: as Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou

4.4. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.5. O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

4.6. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.7. Em conformidade com o artigo 8° da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

4.7.1. Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

Oficial R.T.D e Civil de Pessoa Jurídica
1874568 -
MICROFILME

intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

4.8. O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de **R$ 1.000,00** (um mil reais).

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

7. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à prazo ou à vista, admitindo-se a integralização em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis que atendam os objetivos do Fundo, devendo ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 observada a dispensa de elaboração de laudo de avaliação quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.874.568 de 21/08/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 21/08/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.875.074, tendo sido registrado sob nº **1.874.568** no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONSTITUIÇÃO DE FUNDO

São Paulo, 21 de agosto de 2019

Antonio Vilmar Carneiro
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181532461828566

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1136544TIAE000035913CB19H

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Instrumento de Aprovação da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: B1EB64C6-CEC4-49D4-BD76-A58A2D8BE99A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO OZON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ 34.736.390/0001-84

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **OZON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo sob nº 1874568 em 21 de agosto de 2019 e inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.736.390/0001-84, RESOLVE:

CONSIDERANDO QUE:

I. não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo até o momento;
II. o Administrador deseja alterar a denominação do Fundo e realizar relevantes alterações no regulamento do Fundo;
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, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"); e
IV. é do interesse do Administrador aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, nos termos do Artigo 36 do Regulamento do Fundo.

Resolve o Administrador:

1. Alterar a denominação do Fundo para **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – EVEN HOTEL FASANO ITAIM** ("Fundo");

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 ("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 obtidas e/ou consultadas na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brltrust.com.br;

DocuSign Envelope ID: B1EB64C6-CEC4-49D4-BD76-A58A2D8BE99A

3. Nos termos dos artigos 36 e seguintes do Regulamento do Fundo, aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") a ser aprovada pela CVM, com as seguintes características e demais condições constantes no Capítulo XIII do Regulamento ("1ª Emissão" e "Oferta", respectivamente):

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas;

(b) Público Alvo da Oferta: A Oferta será destinada para (i) Investidores Institucionais, assim considerados 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, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas, por meio de ordem de investimento direcionada aos Coordenadores, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e (ii) Investidores Não Institucionais, assim consideradas pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados o Investimento Mínimo e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas;

(c) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo (conforme definido no Regulamento) e do Regulamento do Fundo, quais sejam: o Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel (conforme definido no Regulamento), e ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE") e outras sociedades, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam ou desenvolvam atividades no Imóvel-Alvo;

(d) Distribuição e Negociação: As Cotas serão registradas para (i) distribuição primária no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Bolsa, Brasil, Balcão S.A. ("B3"), sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3;

(e) Preço de Emissão das Cotas: R$ 100,00 (cem reais) cada cota;

(f) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas: A subscrição das Cotas

DocuSign Envelope ID: B1EB64C6-CEC4-49D4-BD76-A58A2D8BE99A

será realizada mediante a celebração do documento de aceitação da Oferta pelo investidor, caso deferido o pedido de dispensa de apresentação de boletim de subscrição a ser pleiteado em conformidade com a Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020. A integralização das Cotas deverá ser efetuada em moeda corrente nacional via B3;

(g) Investimento Mínimo: O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Cotas, em valor correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo"), observadas as disposições pertinentes ao rateio a serem previstas no Plano de Distribuição da Oferta;

(h) Valor da Emissão: a primeira emissão será de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante da Oferta");

4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08 e pela Instrução CVM nº 400/03, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo e do registro de oferta pública das cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos Instrução CVM nº 400/03;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:

a) Consultor de Investimentos Imobiliários: **HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA**., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 1.912, inscrita no CNPJ/ME nº 03.558.771/0001-97, para prestar serviços de consultoria ao Fundo;
b) Coordenador Líder: **BANCO SAFRA S.A.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, inscrito no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28 para exercer os serviços de Coordenador Líder da 1ª Emissão, que poderá contratar outros participantes para aderir ao consórcio de distribuição; e
c) Auditor Independente: **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Russel 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º, CEP 22210-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20.

5.1. Os serviços de custódia e escrituração serão prestados pelo próprio Administrador, nos termos do Regulamento.

DocuSign Envelope ID: B1EB64C6-CEC4-49D4-BD76-A58A2D8BE99A

Este Instrumento Particular de Alteração do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 24 de setembro de 2020.

DocuSigned by:
Daniela Assarito Bonifacio Borovicz
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
CPF: 32033464865
Hora de assinatura: 9/24/2020 | 10:25:15 AM BRT
ICP Brasil
6D2AE9CC1C2045EB86AB014CB7A91D1D

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR

Testemunhas:

1. DocuSigned by:
Ingrid Anny Campos Sepulveda
Signed By: INGRID ANNY CAMPOS SEPULVEDA:22166702864
CPF: 22166702864
Signing Time: 9/24/2020 | 9:58:32 AM BRT
ICP Brasil
59E63C82B95F42F5BA7DA4D9E9AE3493

Nome: Ingrid Anny Campos Sepulveda
RG: 33.016.416-9

2. DocuSigned by:
Bruno Gomes Soares Silva
Assinado por: BRUNO GOMES SOARES SILVA
CPF: 38616563881
Data/Hora da Assinatura: 9/24/2020 | 11:48:38 AM BRT
ICP Brasil
0E9F9A97E75949699DC870CE68D52C57

Nome: Bruno Gomes Soares Silva
RG: 49.385.018-1

ANEXO III

Instrumentos de Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - EVEN HOTEL FASANO ITAIM
CNPJ 34.736.390/0001-84

Pelo presente Instrumento Particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451- 011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários ("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 IMOBILIÁRIO - EVEN HOTEL FASANO ITAIM**, com Regulamento conforme versão vigente datada de 24 de setembro de 2020, e inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.736.390/0001-84 ("Fundo" e "Regulamento");

CONSIDERANDO QUE

I. No âmbito da ação de fiscalização da Divisão de Fundos Listados e de Participações em decorrência do Pedido de Registro de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Fundo ("Primeira Emissão"), foram feitas exigências para adequação do Regulamento; e

II. No âmbito da análise da documentação da Primeira Emissão e do pedido de listagem e admissão à negociação das cotas do Fundo, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3") exarou exigências para adequação do Regulamento;

RESOLVE O ADMINISTRADOR

1. Nos termos do artigo 17 –A da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, com fulcro no artigo 29, §2º do Regulamento, em atendimento à solicitação da CVM, alterar a redação dos seguintes artigos do Regulamento, que passarão a vigorar com os textos abaixo transcritos:

a. Artigo 4º, item I:

Onde se lê:

[...]
Artigo 4º: *Incluem-se entre as obrigações do Administrador:*

I. Adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimentos e conforme orientação do Consultor de Investimentos Imobiliários, Ativos Alvo e Outros Ativos em nome do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

Passar-se-á a ler:

[...]
Artigo 4º: *Incluem-se entre as obrigações do Administrador:*

I. Adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimentos e levando em conta a orientação do Consultor de Investimentos Imobiliários, Ativos Alvo e Outros Ativos em nome do Fundo;

b. Artigo 12, Parágrafo 6º:

Onde se lê:

[...]
Artigo 12. *O* ***ADMINISTRADOR*** *deverá ser substituído em caso de renúncia à administração do* ***FUNDO*** *ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.*

[...]

Parágrafo 6º: *O* ***ADMINISTRADOR****, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do* ***FUNDO****, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do* ***FUNDO*** *(entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do* ***FUNDO****), devendo o* ***FUNDO*** *ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo* ***ADMINISTRADOR****, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.*
[...]

Passar-se-á a ler:

[...]
Artigo 12. *O* ***ADMINISTRADOR*** *deverá ser substituído em caso de renúncia à administração do* ***FUNDO*** *ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.*

[...]

Parágrafo 6º: *O* ***ADMINISTRADOR****, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do* ***FUNDO*** *ou, ainda, culpa por imprudência, negligência ou imperícia, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do* ***FUNDO*** *(entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do* ***FUNDO****), devendo o* ***FUNDO*** *ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo* ***ADMINISTRADOR****, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.*

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

c. Artigo 33, Parágrafo 3º:

Onde se lê:

Artigo 33: *A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação. As deliberações poderão ser realizadas por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser enviada pelo Administrador a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas ou mediante processo de consulta formal, nos termos do Artigo 34 abaixo. O voto ou resposta ao processo de consulta formal realizado por correspondência eletrônica deverá observar o disposto no parágrafo 2º do Artigo 69 abaixo.*

[...]

Parágrafo 3º: *As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vii), (viii) e (xi) do Parágrafo 1º do Artigo 29, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:*

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.

Passar-se-á a ler:

Artigo 33: *A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação. As deliberações poderão ser realizadas por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser enviada pelo Administrador a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas ou mediante processo de consulta formal, nos termos do Artigo 34 abaixo. O voto ou resposta ao processo de consulta formal realizado por correspondência eletrônica deverá observar o disposto no parágrafo 2º do Artigo 69 abaixo.*

[...]

Parágrafo 3º: *As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (vii), (x) e (xi) do Parágrafo 1º do Artigo 29, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:*

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.

d. Artigo 40, §2º, §3º e §4º:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

Onde se lê:

[...]
Artigo 40: *O presente Fundo não possui capital autorizado, sendo necessário a aprovação de novas emissões de cotas através de assembleia geral de cotistas nos termos do CÁPITULO XII deste Regulamento.*

[...]

Parágrafo 2º: *Exceto se de outra forma prevista na assembleia geral de cotistas que deliberar a nova emissão, os Cotistas terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.*

Parágrafo 3º: *O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.*

Parágrafo 4º: *Nas novas emissões, os cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis e conforme permitido pela legislação aplicável.*

Passar-se-á a ler:

[...]
Artigo 40: *O presente Fundo não possui capital autorizado, sendo necessário a aprovação de novas emissões de cotas através de assembleia geral de cotistas nos termos do CÁPITULO XII deste Regulamento.*

[...]

Parágrafo 2º: *Exceto se de outra forma prevista na assembleia geral de cotistas que deliberar a nova emissão, os Cotistas, que sejam titulares de Cotas na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.*

Parágrafo 3º: *O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.*

Parágrafo 4º: *Nas novas emissões, os cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e conforme permitido pela legislação aplicável.*

e. Artigo 48:

Onde se lê:

[...]
Artigo 48: *As Cotas emitidas pelo Fundo serão listadas para negociação, exclusivamente, no mercado organizado e administrado pela B3.*

Passar-se-á a ler:

[...]
Artigo 48: *As Cotas emitidas pelo Fundo serão listadas para negociação em mercado de bolsa ou balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela B3.*

f. Artigo 63, §3º:

Onde se lê:

[...]
Artigo 63: *Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.*

[...]

Parágrafo 3º: *Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.*

Passar-se-á a ler:

[...]
Artigo 63: *Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.*

[...]

Parágrafo 3º: *Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil (exclusive) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.*

2. Excluir o §6º do artigo 45 do Regulamento, que tratava da aplicação de média ponderada para a aprovação de laudo de avaliação.

3. Ficam ratificados todos os artigos não expressamente alteradas por este Instrumento, os

quais permanecem em pleno efeito e vigor conforme nova redação ao Regulamento consolidado por este Aditamento ("Anexo I").

Este Instrumento Particular de Alteração do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 09 de outubro de 2020.

DocuSigned by:
Daniela Assarito Bonifacio Borovicz
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
CPF: 32033464865
Hora de assinatura: 10/9/2020 | 3:24:37 PM BRT
ICP Brasil
6D2AE9CC1C2045EB86AB014CB7A91D1D

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Testemunhas:

1.
DocuSigned by:
Sergio Luiz Verardi Dias
Signed By: SERGIO LUIZ VERARDI DIAS
CPF: 22218665840
Signing Time: 10/9/2020 | 2:58:22 PM BRT
ICP Brasil
Nome: Sergio Luiz Verardi Dias
CPF: 222.186.658-40

2.
DocuSigned by:
Ingrid Anny Campos Sepulveda
Signed By: INGRID ANNY CAMPOS SEPULVEDA:22166702864
CPF: 22166702864
Signing Time: 10/9/2020 | 2:54:44 PM BRT
ICP Brasil
Nome: Ingrid Anny Campos Sepulveda
CPF: 221.667.028-64

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – EVEN HOTEL FASANO ITAIM

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - EVEN HOTEL FASANO ITAIM** ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"**Administrador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42;

"**Aplicações Financeiras**": de maneira excepcional para realizar os pagamentos previstos no Artigo 23, Parágrafo 2º, o Fundo poderá manter a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo aplicados em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com a legislação aplicável, indicados como Outros Ativos abaixo;

"**Ativos Alvo**": o Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel, e ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE") e outras sociedades, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam direta ou indiretamente, no Imóvel-Alvo, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a escolha e seleção do Administrador, com o auxílio do Consultor de Investimentos Imobiliários, respeitada a Política de Investimentos (conforme definido abaixo) prevista neste Regulamento;

"**Auditor Independente**": **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Russel 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º, CEP 22210-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20;

"**Ativos**": Ativos Alvo e Outros Ativos, quanto citados em conjunto;

"**B3**": B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

"**BACEN**"**:** o Banco Central do Brasil;

"**Capital Integralizado**"**:** o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

"**Código Anbima de Administração de Recursos de Terceiros**": o Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 20 de julho de 2020;

"**Consultor de Investimentos Imobiliários**"**: HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA**., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 1.912, inscrita no CNPJ/ME nº 03.558.771/0001-97, para prestar serviços de consultoria ao Fundo;

"**Contrato de Consultoria de Investimentos Imobiliários**"**:** o Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários do Fundo, firmado entre o Fundo e o Consultor de Investimentos Imobiliários, com a interveniência e anuência do Administrador;

"**Cotas**"**:** frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"**Cotistas**"**:** os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"Custodiante": a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

"**CVM**"**:** a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**"**:** a data da integralização de Cotas da Primeira Emissão, nos termos deste Regulamento;

"**Dia Útil**": qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão;

"**Escriturador**": a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

"**Fundo**": o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – EVEN HOTEL FASANO ITAIM**;

"**Imóvel-Alvo**"**:** A totalidade das unidades autônomas que compõem os subcondomínios 02 e 04, do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Pedroso Alvarenga, situado em São Paulo/SP, entre a Rua Pedroso Alvarenga, nºs

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

704, 706 e 7016; Rua Tapinas, nºs 67, 73, 81, 89/95, 99 e 105; Rua Galeno de Revoredo, nºs 14, 20, 32, 10-38, 46, 56, 62, 76, 22, 90, 96, 100 e 30; e Rua Anacetuba, nºs 71, 87, 89 e 95, no bairro do Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, conforme memorial de incorporação registrado sob nº Av. 03 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP destinados à exploração de atividades com destinação hoteleira de alto padrão. Nos termos da Av. 04 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o Empreendimento foi submetido ao regime de patrimônio de afetação;

"**Instituições Financeiras Autorizadas**": as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN;

"**Instrução CVM 400**"**:** a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM 472**"**:** a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"**IPCA**"**:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"**Lei nº 6.404**": a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"**Lei nº 8.668**"**:** a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"**Lei nº 9.779**": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

"**Outros Ativos**": os seguintes ativos:

a) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das Instituições Financeiras Autorizadas;

b) letras hipotecárias de emissão de uma das Instituições Financeiras Autorizadas;

c) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "AAA" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "AA"; e

e) ações ou cotas de outras sociedades além daquelas enquadradas na definição de Ativos Alvo e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo**;**

"**Partes Relacionadas**"**:** serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, 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;

"**Patrimônio Líquido do Fundo**"**:** a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"**Política de Investimentos**": a política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo VIII deste Regulamento;

"**Público Alvo**": o Fundo se destinará a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão de espécie de oferta que venha a ser adotada;

"**Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros**": as Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, de 12 de agosto de 2019;

"**Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10**": as Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10, de 23 de maio de 2019; e

"**Taxa de Administração**"**:** a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º: As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4º: Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I. Adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimentos e levando em conta orientação do Consultor de Investimentos Imobiliários, Ativos Alvo e Outros Ativos em nome do Fundo;

II. providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, sendo certo que tais Imóveis Alvo:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

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
e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados;

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 e valores mobiliários 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 do Regulamento e do prospecto (se houver), 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 contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XIII. contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

a) distribuição de cotas do Fundo;
b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações, arrendamentos ou constituição de direito real de superfície dos Imóveis Alvo, 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
d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1°: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2°: É vedado ao Administrador, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3°: A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador, gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedado ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º: O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 3º: O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas e após o recebimento de recomendação do Consultor de Investimentos Imobiliários, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, observada a Política de Investimentos definida no Capítulo VIII:

I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo e Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo e/ou Outros Ativos para o Fundo; e
III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração do Imóvel-Alvo a ser adquirido pelo Fundo, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície.

Artigo 6º: É vedado ao Administrador no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I. receber depósito em sua conta corrente;
II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos 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 as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre 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; e

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, em nome do Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4°: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 7º: As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Administrador. O Administrador é devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º: Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Alvo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo, calculada mensalmente sobre o (a) o valor contábil Patrimônio Líquido do Fundo, ou (b) o valor de mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, observado o valor mínimo mensal de R$ R$30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA:

Patrimônio Líquido do Fundo/Valor de Mercado	**Taxa de Administração**
Até R$ 250.000.000,00	0,15% a.a.
De R$ 250.000.000,01 até R$ 500.000,00	0,10% a.a.
Acima de R$ 500.000.000,01	0,07% a.a.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 2º: Enquanto o Fundo não seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente 0,05% a.a (cinco centésimos ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Artigo 9º: Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Artigo 10: O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 11: O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12: O Administrador deverá ser substituído em caso de renúncia à administração do Fundo ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 31 abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia ou destituição, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e 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, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 4º: A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou, alternativamente, deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do Fundo ou, ainda, culpa por imprudência, negligência ou imperícia, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, 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.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.

CAPÍTULO V – DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

Artigo 13: Para dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção, avaliação e monitoramento dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, o Fundo contratará o Consultor de Investimentos Imobiliários. O Consultor de Investimentos Imobiliários desempenhará as suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços.

Parágrafo 1º: São obrigações e atribuições do Consultor de Investimentos Imobiliários:

I. monitorar e acompanhar a carteira de Ativos Alvo e Outros Ativos do Fundo;
II. monitorar o cumprimento integral pelo Fundo dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;
III. supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
IV. fornecer todas as informações ao Administrador para a elaboração dos relatórios de sua competência; e
V. realizar, dentro de sua competência, 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.

Parágrafo 2º: A negociação dos Ativos Alvo pelo Fundo deverá ser realizada após a avaliação, pelo Administrador, das recomendações do Consultor de Investimentos Imobiliários.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Consultor de Investimentos Imobiliários o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Consultor de Investimentos Imobiliários será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Parágrafo 5º: Nas hipóteses de renúncia ou destituição do Consultor de Investimentos Imobiliários, deverá o Administrador convocar nova assembleia para eleger seu sucessor.

Parágrafo 6º: Enquanto um novo Consultor de Investimentos Imobiliários não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma alienação de Ativos Alvo poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

Parágrafo 7º: A administração e gestão de Outros Ativos caberão exclusivamente ao Administrador, sempre em obediência às regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14: As atividades de escrituração de cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo Único: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15: As atividades de distribuição das Cotas do Fundo poderão ser realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços ou por terceiros, desde que devidamente habilitados.

Artigo 16: Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 17: Além do disposto no Artigo 13, Parágrafo 1º, acima, caberá ao Consultor de Investimentos Imobiliários:

I. assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas ao Imóvel-Alvo e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, direitos reais sobre Ativos Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo e o investimento em Outros Ativos; e

II. orientar o Administrador quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do Fundo.

Artigo 18: A remuneração do Consultor de Investimentos Imobiliários será definida no Contrato de Consultoria de Investimentos Imobiliários firmado entre as partes.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19: É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos definida no Capítulo VIII abaixo, por meio de investimentos de, no mínimo, 2/3 do Patrimônio Líquido do Fundo nos Ativos Alvo.

Parágrafo 1º: Para os fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10, o FUNDO é classificado como FII de Desenvolvimento para Renda, Gestão Passiva, segmento "Hotel".

Parágrafo 2º: O Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo em Outros Ativos.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20: O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas visando à obtenção de ganho de capital, por meio de investimento de (i), no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo na aquisição dos Ativos Alvo para desenvolvimento e posterior geração de renda dos Ativos Alvo, e especialmente do Imóvel-Alvo, com sua locação e/ou arrendamento, nos termos do Artigo 19 acima, e (ii) até o limite de 1/3 (um terço) do seu Patrimônio Líquido do Fundo na aquisição de Outros Ativos.

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante recomendação do Consultor de Investimentos Imobiliários, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento, constituição de direito real de superfície ou alienação dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo e/ou participar de operações de securitização de créditos imobiliários.

Artigo 21: Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I. o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Alvo;
II. o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22: Poderão constar do patrimônio do Fundo os Ativos Alvo, Outros Ativos e/ou as Aplicações Financeiras, observadas as regras para fins de enquadramento na classificação de fundos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10.

Parágrafo 1º: É vedado ao Administrador realizar operações com derivativos.

Parágrafo 2º: O investimento do Fundo que se der através de projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 3º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra, desenvolvimento da atividade hoteleira, ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico- financeiro.

Parágrafo 4º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 5º: Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 23: Depois de integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Aplicações Financeiras, de acordo a regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º: Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou Outros Ativos, poderão ser

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

utilizados para os eventos a seguir relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo ou Outros Ativos; c) investimentos em novos Ativos Alvo ou Outros Ativos; e d) despesas extraordinárias.

Parágrafo 2º: Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no parágrafo 2º, acima, o Administrador poderá, excepcionalmente: a) alienar ativos integrantes de seu patrimônio; ou b) promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 40 deste Regulamento, independentemente de recomendação do Consultor de Investimentos Imobiliários, caso este não envie a recomendação respectiva em tempo hábil, para fazer frente às despesas acima.

Parágrafo 3º: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Aplicações Financeiras para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24: O Imóvel-Alvo que integrará o patrimônio do Fundo poderá ser locado e/ou arrendado, bem como ser objeto de constituição de direito real de superfície, sendo que, de acordo com os tais instrumentos a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário/arrendatário arcar com todos os tributos, tarifas e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário/arrendatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 25: O Imóvel–Alvo e/ou os direitos reais sobre tal imóvel deve ser localizado no território nacional.

Artigo 26: O Fundo poderá contar com garantia de rentabilidade, prestada pelo vendedor dos Ativos Alvo e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor de Investimentos Imobiliários acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27: Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimentos delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotina e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo 1º : Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos.

Parágrafo 2º : A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos será divulgada no 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.

Artigo 28: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor de Investimentos Imobiliários, do distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 29: A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a aprovação das contas do Administrador, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
II. a alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
III. destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
IV. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
V. dissolução e liquidação do Fundo;
VI. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
VII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
VIII. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
IX. alteração do prazo de duração do Fundo;
X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
XI. alteração da Taxa de Administração;
XII. emissão de novas cotas;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

XIII. destituição ou substituição do Consultor de Investimentos Imobiliários e escolha de seu substituto; e
XIV. Operações com Partes Relacionadas.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a 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 do Administrador 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.

Parágrafo 3°: Por ocasião da Assembleia Geral, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4°: O pedido de que trata o Parágrafo 3° acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Artigo 30: A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM 472:

I. ser Cotista do Fundo;

II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles 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.

Artigo 31: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far- se-á mediante correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada cotista, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

II. a convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas; 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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de correspondência escrita ou eletrônica, nos termos do Artigo 33.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 3º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 4º: O Administrador deve disponibilizar, 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 sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5°: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 4° acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Artigo 32: A Assembleia Geral de Cotistas também pode se reunir por convocação do Administrador, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 31 acima.

Artigo 33: A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação. As deliberações poderão ser realizadas por meio de correspondência

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser enviada pelo Administrador a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas ou mediante processo de consulta formal, nos termos do Artigo 34 abaixo. O voto ou resposta ao processo de consulta formal realizado por correspondência eletrônica deverá observar o disposto no parágrafo 2º do Artigo 69 abaixo.

Parágrafo 1º: Não obstante, os votos de Cotistas que optarem pela realização de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, serão computados desde que recebidos pelo Administrador com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo, bem como será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), dentre outras, conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (vii), (x) e (xi) do Parágrafo 1º do Artigo 29, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

III. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
IV. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: O Administrador e as Partes Relacionadas, na qualidade de Cotistas, não terão direito a voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3° acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
III. ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I. o Administrador ou o Consultor de Investimentos Imobiliários;
II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor de Investimentos Imobiliários;
III. empresas ligadas ao Administrador, ao Consultor de Investimentos Imobiliários, seus sócios, diretores e funcionários;
IV. os demais 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.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 34: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e- mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. O prazo de resposta da consulta formal poderá ser prorrogado por mais até 30 (trinta) dias após a conclusão da apuração, a critério do Administrador, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

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

Parágrafo 2º: Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Artigo 35: Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, quando o caso.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 36: O Administrador aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM 400 ("1ª Emissão"), no total de 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, cujo valor unitário será de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor da Oferta"), em série única.

Parágrafo 1º: O investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada Cotista será de R$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas ("Investimento Mínimo"), não sendo admitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 2º: Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Valor da Oferta até o término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deverá proceder ao cancelamento da 1ª Emissão e a liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

Artigo 37: As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da 1ª Emissão, por meio da celebração do documento de aceitação da Oferta pelo investidor, caso deferido o pedido de dispensa de apresentação de boletim de subscrição a ser pleiteado em conformidade com a Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

Artigo 38: As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 39: O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 40: O presente Fundo não possui capital autorizado, sendo necessário a aprovação de novas emissões de cotas através de assembleia geral de cotistas nos termos do CÁPITULO XII deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Exceto se de outra forma prevista na assembleia geral de cotistas que deliberar a nova emissão, o valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser fixado preferencialmente, tendo em vista um dos seguintes critérios (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; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

Parágrafo 2º: Exceto se de outra forma prevista na assembleia geral de cotistas que deliberar a nova emissão, os Cotistas, que sejam titulares de Cotas na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 4º: Nas novas emissões, os cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e conforme permitido pela legislação aplicável.

Parágrafo 5º: As informações relativas à cada nova emissão estarão disponíveis na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis do ato que deliberar a nova emissão.

Artigo 41: As novas Cotas terão direitos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 42: Observado o disposto no Artigo 37, no ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição ou documento de

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

aceitação da Oferta, conforme o caso, dos quais constarão, entre outras informações:

I. nome e qualificação do subscritor;
II. número de Cotas subscritas;
III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
IV. condições para integralização de Cotas;
V. condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
VI. identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando o caso; e
VII. termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo.

Artigo 43: As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos boletins de subscrição ou documento de aceitação da Oferta.

Artigo 44: As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição definido para cada oferta de Cotas do Fundo.

Artigo 45: Exceto se de outra forma deliberada na assembleia geral de cotistas que aprovar uma nova oferta, a integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital em moeda corrente nacional.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, e os recursos decorrentes da integralização serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada boletim de subscrição ou documento de aceitação da Oferta.

Parágrafo 2º: A integralização em bens e direitos, caso aprovada, deverá ser feita com base em laudo de avaliação, a ser elaborado por uma empresa com reconhecida expertise, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: A integralização em bens e direitos prevista no "caput", deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso.

Parágrafo 5º: O laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas deverá (i) conter declaração da empresa de avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 46: Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do período de distribuição de determinada oferta de cotas do Fundo, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição previsto para a respectiva oferta, nos termos da regulamentação em vigor

Artigo 47: Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 48: As Cotas emitidas pelo Fundo serão listadas para negociação em mercado de bolsa ou balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Artigo 49: O titular de Cotas do Fundo:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 50: Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 51: O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 52: Na hipótese de liquidação do Fundo, inclusive em função da venda ou perda do Imóvel-Alvo, conforme Art. 54 abaixo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

Artigo 53: O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 54: O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento;
II. desinvestimento de todos os Ativos Alvo; e
III. venda ou perda, de qualquer forma, do Imóvel-Alvo.

Artigo 55: Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias ***a)*** O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e ***b)*** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
II. no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 56: Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos de pagamento para fins de amortização total das Cotas do Fundo.

Artigo 57: A amortização total das Cotas poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas.

Parágrafo 4º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3ª do Artigo 33 deste Regulamento.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58: Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I. 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 na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação, arrendamento ou constituição de direito real de superfície dos imóveis 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 artigo 31 da Instrução CVM 472;
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 do Administrador no exercício de suas funções;
X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
XIII. gastos necessários à construção, 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 previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 59: Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo deverá ser observado o disposto no Artigo 23, parágrafo 3º deste Regulamento.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 60: O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

Artigo 61: O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador e ao Escriturador.

Artigo 62: As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 63: Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os resultados auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério do Administrador, mensalmente sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelo Administrador para reinvestimento em Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos e/ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil (exclusive) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 64: O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Reserva de Contingência").

Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação/arrendamento;
e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva;
g) realização de reforma, manutenção, reposição e restauração dos Imóveis- Alvo e Ativos-Alvo;
h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
i) realização de obras visando à alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 65: No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do boletim de subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Alvo**.**

Artigo 66: O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;
III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
    a) as demonstrações financeiras;
    b) o relatório do auditor independente;
    c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 67: O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
III. fatos relevantes;
IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º: Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 68: A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 69: O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Capítulo VIII do Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1°: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2°: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública, ou validado por plataformas de certificados eletrônicos.

CAPÍTULO IXX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 70: Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 71: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nos quais o Fundo detenha participação, o Administrador irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brltrust.com.br.

Parágrafo 1º: O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Administrador em assembleias de detentores de ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo 2º: O Administrador exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a

DocuSign Envelope ID: 74A9B3CF-3284-4921-ACBA-76F58283A3A5

valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Parágrafo 3º: Não obstante o previsto no Parágrafo 1º, o Administrador acompanhará, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento do Consultor de Investimentos Imobiliários no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que este se manifeste, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considerem o tema relevante, o Consultor de Investimentos Imobiliários recomendará a participação do Administrador na respectiva assembleia, que deverá comparecer e exercer o direito de voto.

Parágrafo 4º: O Administrador poderá outorgar mandato ao Consultor de Investimentos Imobiliários para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

Artigo 72: 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento..

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - EVEN HOTEL FASANO ITAIM
CNPJ 34.736.390/0001-84

Pelo presente Instrumento Particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451- 011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários ("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 IMOBILIÁRIO - EVEN HOTEL FASANO ITAIM**, com Regulamento conforme versão vigente datada de 09 de outubro de 2020, e inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.736.390/0001-84 ("Fundo" e "Regulamento");

CONSIDERANDO QUE

I. O Administrador deseja realizar alteração no Regulamento; e

II. Diante da ausência de cotistas, a alteração do Regulamento não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472");

RESOLVE O ADMINISTRADOR

1. Alterar a redação do artigo 13, parágrafo 4º, do Regulamento, que passará a vigorar com o texto abaixo transcrito:

a. Artigo 13, Parágrafo 4º:

Onde se lê:

[...]

Parágrafo 4º: *O Consultor de Investimentos Imobiliários será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.*

[...]

Passar-se-á a ler:

[...]

Parágrafo 4º: *O Consultor de Investimentos Imobiliários será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, observado que na hipótese de destituição sem justa causa:*

I. se a destituição tiver sido deliberada por cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso esse tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso esse tenha até 100 (cem) cotistas, o Consultor de Investimentos Imobiliários não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; e

II. se a destituição tiver sido deliberada por cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso esse tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Consultor de Investimentos Imobiliários receberá uma multa indenizatória por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorrer a destituição. A multa indenizatória corresponderá ao valor médio mensal da remuneração variável que tiver sido paga ao Consultor de Investimentos Imobiliários nos últimos 12 (doze) meses ("Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição, sendo certo que a Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários incorpora-se à nova remuneração do consultor de investimentos que vier a substituir o atual Consultor de Investimentos Imobiliários, e que tal indenização não constituirá encargos adicionais ao Fundo.

[...]

2. Ficam ratificados todos os artigos não expressamente alteradas por este Instrumento, os quais permanecem em pleno efeito e vigor conforme nova redação ao Regulamento consolidado por este Aditamento ("Anexo I").

Este Instrumento Particular de Alteração do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 03 de novembro de 2020.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Testemunhas:

1. Nome: CPF:

2. Nome: CPF:

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – EVEN HOTEL FASANO ITAIM

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - EVEN HOTEL FASANO ITAIM** ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"**Administrador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42;

"**Aplicações Financeiras**": de maneira excepcional para realizar os pagamentos previstos no Artigo 23, Parágrafo 2º, o Fundo poderá manter a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo aplicados em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com a legislação aplicável, indicados como Outros Ativos abaixo;

"**Ativos Alvo**": o Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel, e ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE") e outras sociedades, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam direta ou indiretamente, no Imóvel-Alvo, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a escolha e seleção do Administrador, com o auxílio do Consultor de Investimentos Imobiliários, respeitada a Política de Investimentos (conforme definido abaixo) prevista neste Regulamento;

"**Auditor Independente**": **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Russel 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º, CEP 22210-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20;

"**Ativos**": Ativos Alvo e Outros Ativos, quanto citados em conjunto;

"**B3**": B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

"**BACEN**"**:** o Banco Central do Brasil;

"**Capital Integralizado**"**:** o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

"**Código Anbima de Administração de Recursos de Terceiros**": o Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 20 de julho de 2020;

"**Consultor de Investimentos Imobiliários**"**: HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA**., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 1.912, inscrita no CNPJ/ME nº 03.558.771/0001-97, para prestar serviços de consultoria ao Fundo;

"**Contrato de Consultoria de Investimentos Imobiliários**"**:** o Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários do Fundo, firmado entre o Fundo e o Consultor de Investimentos Imobiliários, com a interveniência e anuência do Administrador;

"**Cotas**"**:** frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"**Cotistas**"**:** os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"Custodiante": a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

"**CVM**"**:** a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**"**:** a data da integralização de Cotas da Primeira Emissão, nos termos deste Regulamento;

"**Dia Útil**": qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão;

"**Escriturador**": a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

"**Fundo**": o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – EVEN HOTEL FASANO ITAIM**;

"**Imóvel-Alvo**"**:** A totalidade das unidades autônomas que compõem os subcondomínios 02 e 04, do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Pedroso Alvarenga, situado em São Paulo/SP, entre a Rua Pedroso Alvarenga, nºs

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

704, 706 e 7016; Rua Tapinas, nºs 67, 73, 81, 89/95, 99 e 105; Rua Galeno de Revoredo, nºs 14, 20, 32, 10-38, 46, 56, 62, 76, 22, 90, 96, 100 e 30; e Rua Anacetuba, nºs 71, 87, 89 e 95, no bairro do Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, conforme memorial de incorporação registrado sob nº Av. 03 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP destinados à exploração de atividades com destinação hoteleira de alto padrão. Nos termos da Av. 04 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o Empreendimento foi submetido ao regime de patrimônio de afetação;

"**Instituições Financeiras Autorizadas**": as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN;

"**Instrução CVM 400**"**:** a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM 472**"**:** a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"**IPCA**"**:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"**Lei nº 6.404**": a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"**Lei nº 8.668**"**:** a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"**Lei nº 9.779**": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

"**Outros Ativos**": os seguintes ativos:

a) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das Instituições Financeiras Autorizadas;

b) letras hipotecárias de emissão de uma das Instituições Financeiras Autorizadas;

c) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "AAA" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's;

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "AA"; e

e) ações ou cotas de outras sociedades além daquelas enquadradas na definição de Ativos Alvo e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo**;**

"**Partes Relacionadas**"**:** serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, 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;

"**Patrimônio Líquido do Fundo**"**:** a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"**Política de Investimentos**": a política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo VIII deste Regulamento;

"**Público Alvo**": o Fundo se destinará a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão de espécie de oferta que venha a ser adotada;

"**Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros**": as Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, de 12 de agosto de 2019;

"**Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10**": as Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10, de 23 de maio de 2019; e

"**Taxa de Administração**"**:** a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º: As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4º: Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I. Adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimentos e levando em conta orientação do Consultor de Investimentos Imobiliários, Ativos Alvo e Outros Ativos em nome do Fundo;

II. providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, sendo certo que tais Imóveis Alvo:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

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
e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados;

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 e valores mobiliários 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 do Regulamento e do prospecto (se houver), 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 contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XIII. contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

a) distribuição de cotas do Fundo;
b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações, arrendamentos ou constituição de direito real de superfície dos Imóveis Alvo, 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
d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1°: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2°: É vedado ao Administrador, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3°: A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador, gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedado ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º: O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 3º: O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas e após o recebimento de recomendação do Consultor de Investimentos Imobiliários, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, observada a Política de Investimentos definida no Capítulo VIII:

I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo e Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo e/ou Outros Ativos para o Fundo; e
III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração do Imóvel-Alvo a ser adquirido pelo Fundo, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície.

Artigo 6º: É vedado ao Administrador no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I. receber depósito em sua conta corrente;
II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos 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 as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre 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; e

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, em nome do Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4°: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 7º: As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Administrador. O Administrador é devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º: Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Alvo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo, calculada mensalmente sobre o (a) o valor contábil Patrimônio Líquido do Fundo, ou (b) o valor de mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, observado o valor mínimo mensal de R$ R$30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA:

Patrimônio Líquido do Fundo/Valor de Mercado	**Taxa de Administração**
Até R$ 250.000.000,00	0,15% a.a.
De R$ 250.000.000,01 até R$ 500.000,00	0,10% a.a.
Acima de R$ 500.000.000,01	0,07% a.a.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 2º: Enquanto o Fundo não seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente 0,05% a.a (cinco centésimos ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Artigo 9º: Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Artigo 10: O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 11: O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12: O Administrador deverá ser substituído em caso de renúncia à administração do Fundo ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 31 abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia ou destituição, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e 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, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 4º: A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou, alternativamente, deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do Fundo ou, ainda, culpa por imprudência, negligência ou imperícia, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, 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.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.

CAPÍTULO V – DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

Artigo 13: Para dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção, avaliação e monitoramento dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, o Fundo contratará o Consultor de Investimentos Imobiliários. O Consultor de Investimentos Imobiliários desempenhará as suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços.

Parágrafo 1º: São obrigações e atribuições do Consultor de Investimentos Imobiliários:

I. monitorar e acompanhar a carteira de Ativos Alvo e Outros Ativos do Fundo;
II. monitorar o cumprimento integral pelo Fundo dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;
III. supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
IV. fornecer todas as informações ao Administrador para a elaboração dos relatórios de sua competência; e
V. realizar, dentro de sua competência, 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.

Parágrafo 2º: A negociação dos Ativos Alvo pelo Fundo deverá ser realizada após a avaliação, pelo Administrador, das recomendações do Consultor de Investimentos Imobiliários.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Consultor de Investimentos Imobiliários o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Consultor de Investimentos Imobiliários será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, observado que na hipótese de destituição sem justa causa:

III. se a destituição tiver sido deliberada por cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso esse tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso esse tenha até 100 (cem) cotistas, o Consultor de Investimentos Imobiliários não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; e

IV. se a destituição tiver sido deliberada por cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso esse tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Consultor de Investimentos Imobiliários receberá uma multa indenizatória por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorrer a destituição. A multa indenizatória corresponderá ao valor médio mensal da remuneração variável que tiver sido paga ao Consultor de Investimentos Imobiliários dos últimos 12 (doze) meses ("Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição, sendo certo que a Indenização do Consultor de Investimentos Imobiliários incorpora-se à nova remuneração do consultor de investimentos que vier a substituir o atual Consultor de Investimentos Imobiliários, e que tal indenização não constituirá encargos adicionais ao Fundo.

Parágrafo 5º: Nas hipóteses de renúncia ou destituição do Consultor de Investimentos Imobiliários, deverá o Administrador convocar nova assembleia para eleger seu sucessor.

Parágrafo 6º: Enquanto um novo Consultor de Investimentos Imobiliários não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma alienação de Ativos Alvo poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

Parágrafo 7º: A administração e gestão de Outros Ativos caberão exclusivamente ao Administrador, sempre em obediência às regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14: As atividades de escrituração de cotas do Fundo serão prestadas pelo

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

Escriturador.

Parágrafo Único: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15: As atividades de distribuição das Cotas do Fundo poderão ser realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços ou por terceiros, desde que devidamente habilitados.

Artigo 16: Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 17: Além do disposto no Artigo 13, Parágrafo 1º, acima, caberá ao Consultor de Investimentos Imobiliários:

I. assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas ao Imóvel-Alvo e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, direitos reais sobre Ativos Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo e o investimento em Outros Ativos; e

II. orientar o Administrador quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do Fundo.

Artigo 18: A remuneração do Consultor de Investimentos Imobiliários será definida no Contrato de Consultoria de Investimentos Imobiliários firmado entre as partes.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19: É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos definida no Capítulo VIII abaixo, por meio de investimentos de, no mínimo, 2/3 do Patrimônio Líquido do Fundo nos Ativos Alvo.

Parágrafo 1º: Para os fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10, o FUNDO é classificado como FII de Desenvolvimento para Renda, Gestão Passiva, segmento "Hotel".

Parágrafo 2º: O Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo em Outros Ativos.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20: O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas visando à obtenção de ganho de capital, por meio de investimento de (i), no mínimo, 2/3 (dois

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

terços) do Patrimônio Líquido do Fundo na aquisição dos Ativos Alvo para desenvolvimento e posterior geração de renda dos Ativos Alvo, e especialmente do Imóvel-Alvo, com sua locação e/ou arrendamento, nos termos do Artigo 19 acima, e

(ii) até o limite de 1/3 (um terço) do seu Patrimônio Líquido do Fundo na aquisição de Outros Ativos.

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante recomendação do Consultor de Investimentos Imobiliários, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento, constituição de direito real de superfície ou alienação dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo e/ou participar de operações de securitização de créditos imobiliários.

Artigo 21: Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I. o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Alvo;
II. o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22: Poderão constar do patrimônio do Fundo os Ativos Alvo, Outros Ativos e/ou as Aplicações Financeiras, observadas as regras para fins de enquadramento na classificação de fundos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10.

Parágrafo 1º: É vedado ao Administrador realizar operações com derivativos.

Parágrafo 2º: O investimento do Fundo que se der através de projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 3º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

obra, desenvolvimento da atividade hoteleira, ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico- financeiro.

Parágrafo 4º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 5º: Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 23: Depois de integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Aplicações Financeiras, de acordo a regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º: Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou Outros Ativos, poderão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo ou Outros Ativos; c) investimentos em novos Ativos Alvo ou Outros Ativos; e d) despesas extraordinárias.

Parágrafo 2º: Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no parágrafo 2º, acima, o Administrador poderá, excepcionalmente: a) alienar ativos integrantes de seu patrimônio; ou b) promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 40 deste Regulamento, independentemente de recomendação do Consultor de Investimentos Imobiliários, caso este não envie a recomendação respectiva em tempo hábil, para fazer frente às despesas acima.

Parágrafo 3º: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Aplicações Financeiras para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24: O Imóvel-Alvo que integrará o patrimônio do Fundo poderá ser locado e/ou arrendado, bem como ser objeto de constituição de direito real de superfície, sendo que,

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

de acordo com os tais instrumentos a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário/arrendatário arcar com todos os tributos, tarifas e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário/arrendatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 25: O Imóvel–Alvo e/ou os direitos reais sobre tal imóvel deve ser localizado no território nacional.

Artigo 26: O Fundo poderá contar com garantia de rentabilidade, prestada pelo vendedor dos Ativos Alvo e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Consultor de Investimentos Imobiliários acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27: Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimentos 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 o Administrador mantenha rotina e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo 1º : Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos.

Parágrafo 2º : A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos será divulgada no 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.

Artigo 28: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor de Investimentos Imobiliários, do distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 29: A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a aprovação das contas do

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

Administrador, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
II. a alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
III. destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
IV. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
V. dissolução e liquidação do Fundo;
VI. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
VII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
VIII. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
IX. alteração do prazo de duração do Fundo;
X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
XI. alteração da Taxa de Administração;
XII. emissão de novas cotas;
XIII. destituição ou substituição do Consultor de Investimentos Imobiliários e escolha de seu substituto; e
XIV. Operações com Partes Relacionadas.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a 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 do Administrador 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.

Parágrafo 3°: Por ocasião da Assembleia Geral, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4°: O pedido de que trata o Parágrafo 3° acima deve vir acompanhado

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Artigo 30: A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM 472:

I. ser Cotista do Fundo;

II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles 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;

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

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.

Artigo 31: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far- se-á mediante correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada cotista, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

II. a convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas; 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

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de correspondência escrita ou eletrônica, nos termos do Artigo 33.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 3º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 4º: O Administrador deve disponibilizar, 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 sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5°: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 4° acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Artigo 32: A Assembleia Geral de Cotistas também pode se reunir por convocação do Administrador, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 31 acima.

Artigo 33: A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação. As deliberações poderão ser realizadas por meio de correspondência

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser enviada pelo Administrador a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas ou mediante processo de consulta formal, nos termos do Artigo 34 abaixo. O voto ou resposta ao processo de consulta formal realizado por correspondência eletrônica deverá observar o disposto no parágrafo 2º do Artigo 69 abaixo.

Parágrafo 1º: Não obstante, os votos de Cotistas que optarem pela realização de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, serão computados desde que recebidos pelo Administrador com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo, bem como será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), dentre outras, conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (vii), (x) e (xi) do Parágrafo 1º do Artigo 29, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

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.

Parágrafo 4º: O Administrador e as Partes Relacionadas, na qualidade de Cotistas, não terão direito a voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3° acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
III. ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I. o Administrador ou o Consultor de Investimentos Imobiliários;
II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor de Investimentos Imobiliários;
III. empresas ligadas ao Administrador, ao Consultor de Investimentos Imobiliários, seus sócios, diretores e funcionários;
IV. os demais 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.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 34: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e- mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. O prazo de resposta da consulta formal poderá ser prorrogado por mais até 30 (trinta) dias após a conclusão da apuração, a critério do Administrador, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada.

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

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

Parágrafo 2º: Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Artigo 35: Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, quando o caso.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 36: O Administrador aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM 400 ("1ª Emissão"), no total de 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, cujo valor unitário será de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor da Oferta"), em série única.

Parágrafo 1º: O investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada Cotista será de R$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas ("Investimento Mínimo"), não sendo admitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 2º: Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Valor da Oferta até o término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deverá proceder ao cancelamento da 1ª Emissão e a liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

Artigo 37: As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da 1ª Emissão, por meio da celebração do documento de aceitação da Oferta pelo investidor, caso deferido o pedido de dispensa de apresentação de boletim de subscrição a ser pleiteado em conformidade com a Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

Artigo 38: As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 39: O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 40: O presente Fundo não possui capital autorizado, sendo necessário a aprovação de novas emissões de cotas através de assembleia geral de cotistas nos termos do CÁPITULO XII deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Exceto se de outra forma prevista na assembleia geral de cotistas que deliberar a nova emissão, o valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser fixado preferencialmente, tendo em vista um dos seguintes critérios (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; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

Parágrafo 2º: Exceto se de outra forma prevista na assembleia geral de cotistas que deliberar a nova emissão, os Cotistas, que sejam titulares de Cotas na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 4º: Nas novas emissões, os cotistas poderão ceder seus direitos de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e conforme permitido pela legislação aplicável.

Parágrafo 5º: As informações relativas à cada nova emissão estarão disponíveis na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis do ato que deliberar a nova emissão.

Artigo 41: As novas Cotas terão direitos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 42: Observado o disposto no Artigo 37, no ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição ou documento de

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

aceitação da Oferta, conforme o caso, dos quais constarão, entre outras informações:

I. nome e qualificação do subscritor;
II. número de Cotas subscritas;
III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
IV. condições para integralização de Cotas;
V. condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
VI. identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando o caso; e
VII. termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo.

Artigo 43: As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos boletins de subscrição ou documento de aceitação da Oferta.

Artigo 44: As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição definido para cada oferta de Cotas do Fundo.

Artigo 45: Exceto se de outra forma deliberada na assembleia geral de cotistas que aprovar uma nova oferta, a integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital em moeda corrente nacional.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, e os recursos decorrentes da integralização serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada boletim de subscrição ou documento de aceitação da Oferta.

Parágrafo 2º: A integralização em bens e direitos, caso aprovada, deverá ser feita com base em laudo de avaliação, a ser elaborado por uma empresa com reconhecida expertise, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: A integralização em bens e direitos prevista no "caput", deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso.

Parágrafo 5º: O laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas deverá (i) conter declaração da empresa de avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 46: Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do período de distribuição de determinada oferta de cotas do Fundo, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição previsto para a respectiva oferta, nos termos da regulamentação em vigor

Artigo 47: Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 48: As Cotas emitidas pelo Fundo serão listadas para negociação em mercado de bolsa ou balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Artigo 49: O titular de Cotas do Fundo:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 50: Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 51: O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 52: Na hipótese de liquidação do Fundo, inclusive em função da venda ou perda do Imóvel-Alvo, conforme Art. 54 abaixo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

Artigo 53: O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 54: O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento;
II. desinvestimento de todos os Ativos Alvo; e
III. venda ou perda, de qualquer forma, do Imóvel-Alvo.

Artigo 55: Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias ***a)*** O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e ***b)*** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
II. no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 56: Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos de pagamento para fins de amortização total das Cotas do Fundo.

Artigo 57: A amortização total das Cotas poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas.

Parágrafo 4º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3ª do Artigo 33 deste Regulamento.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58: Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I. 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 na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação, arrendamento ou constituição de direito real de superfície dos imóveis 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 artigo 31 da Instrução CVM 472;
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 do Administrador no exercício de suas funções;
X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
XIII. gastos necessários à construção, 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 previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 59: Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo deverá ser observado o disposto no Artigo 23, parágrafo 3º deste Regulamento.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 60: O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

Artigo 61: O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador e ao Escriturador.

Artigo 62: As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 63: Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os resultados auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério do Administrador, mensalmente sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelo Administrador para reinvestimento em Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos e/ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil (exclusive) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 64: O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Reserva de Contingência").

Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação/arrendamento;
e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva;
g) realização de reforma, manutenção, reposição e restauração dos Imóveis- Alvo e Ativos-Alvo;
h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
i) realização de obras visando à alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 65: No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do boletim de subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo ou documento de aceitação da Oferta, conforme o caso.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Alvo**.**

Artigo 66: O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;
III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
    a) as demonstrações financeiras;
    b) o relatório do auditor independente;
    c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 67: O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
III. fatos relevantes;
IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º: Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 68: A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 69: O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Capítulo VIII do Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1°: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2°: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública, ou validado por plataformas de certificados eletrônicos.

CAPÍTULO IXX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 70: Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 71: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nos quais o Fundo detenha participação, o Administrador irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brltrust.com.br.

Parágrafo 1º: O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Administrador em assembleias de detentores de ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo 2º: O Administrador exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a

DocuSign Envelope ID: 3CF60EA8-0AEC-486C-ADDF-D8E5B32FA337

valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Parágrafo 3º: Não obstante o previsto no Parágrafo 1º, o Administrador acompanhará, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento do Consultor de Investimentos Imobiliários no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que este se manifeste, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considerem o tema relevante, o Consultor de Investimentos Imobiliários recomendará a participação do Administrador na respectiva assembleia, que deverá comparecer e exercer o direito de voto.

Parágrafo 4º: O Administrador poderá outorgar mandato ao Consultor de Investimentos Imobiliários para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

Artigo 72: 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Safra

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO SAFRA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatuários **Marcos Lima Monteiro**, brasileiro, casado, portador do CPF n.º 105.109.428-30 e **Leandro de Azambuja Micotti**, brasileiro, casado, portador do CPF n.º 167.898.058-77, ambos com endereço na Avenida Paulista, n.º 2.100, Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01310-930, responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – EVEN HOTEL FASANO ITAIM**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento em vigor, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.736.390/0001-84, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo" e "Cotas", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº CVM 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), **declara** que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam 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 da Oferta, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade e eventuais ou periódicas que integram os prospectos da Oferta ("Prospectos"), são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder **declara**, ainda, que (i) os Prospectos contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) os Prospectos, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

São Paulo, 29 de outubro de 2020.

BANCO SAFRA S.A.

Nome: Marcos Lima Monteiro
Cargo: Diretor

Nome: Leandro de Azambuja Micotti
Cargo: Diretor

SAFRA JURÍDICO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRL / TRUST
INVESTIMENTOS

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – EVEN HOTEL FASANO ITAIMI** ("Fundo"), vem, por seu diretor estatutário, Danilo Christófaro Barbieri, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 30.937.394-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 287.297.108-47, com escritório na Rua Iguatemi nº 151, 19º andar (parte), Itaim, São Paulo – SP, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas"), coordenada pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospectos") contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (iv) as informações contidas nos Prospectos e fornecidas ao mercado durante a Oferta são ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Danilo Barbieri
Cargo: CPF: 287.297.108-47
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Informe Anual do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - EVEN HOTEL FASANO ITAIM	**CNPJ do Fundo:**	34.736.390/0001-84
Data de Funcionamento:	25/09/2020	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	0	**Quantidade de cotas emitidas:**	0,00
Fundo Exclusivo?	Sim	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Desenvolvimento para Renda **Segmento de Atuação:** Hotel **Tipo de Gestão:** Passiva	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	**Telefones:**	11 3133-0350
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	**E-mail:**	fii@brltrust.com.br
Competência:	10/2020		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: BRL TRUST DTVM	13..48.6.7/93/0-00	Rua Iguatemi, nº 151, 19° andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP	(11) 3133-0350
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM	13..48.6.7/93/0-00	Rua Iguatemi, nº 151, 19° andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61..56.2.1/12/0-00	Rua do Russel 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º , Rio de Janeiro - RJ	(21) 3232-6112
1.4	Formador de Mercado: N/A	N/.A./-	N/A	N/A
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM	13..48.6.7/93/0-00	Rua Iguatemi, nº 151, 19° andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP	(11) 3133-0350
1.6	Consultor Especializado: HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA	03..55.8.7/71/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 1912, São Paulo - SP	(11) 3031-7188
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		

1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**
	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:**
	N/A
4.	**Análise do administrador sobre:**
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**
	N/A
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**
	N/A
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**
	N/A

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)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
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:**

Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo
WWW.BRLTRUST.COM.BR

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.**

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

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.**

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail), e será disponibilizada nas páginas do Administrador e do Distribuidor na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Alvo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração o valor mínimo mensal de R$ R$30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	**Idade:**	41
Profissão:	Administrador de empresas	**CPF:**	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de empresas
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:**	01/04/2018

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
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superindentente	Country Head da Santander Securities Services

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição

Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

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 **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.**

A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br

15.2 **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.**

A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.

15.3 **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.**

www.brltrust.com.br

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

hotelinvest

RELATÓRIO FINAL

FASANO ITAIM, SÃO PAULO – SP

Estudo de viabilidade econômico-financeira e conceituação de produto

Elaborado para Even

12 de setembro de 2020

São Paulo, 12 de setembro de 2020

Elaborado para:
Even Construtora e Incorporadora
Rua Hungria, 1400 – Jardim Europa
São Paulo, SP - CEP 03178-200

Ref: Estudo de viabilidade – Fasano Itaim, São Paulo - SP

Prezados senhores,

Conforme solicitação de V.S.a, apresentamos a seguir a análise para a inserção de um empreendimento hoteleiro na cidade de São Paulo. O estudo oferece um diagnóstico da propriedade indicada e do mercado de hospedagem local. O relatório foi preparado seguindo as normas estabelecidas pela *Appraisal Foundation*, que constam no documento *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*.

A HotelInvest certifica que não tem qualquer interesse na propriedade e que sua contratação e remuneração não são vinculadas aos resultados apresentados neste relatório. O empreendimento proposto é o objeto dos comentários desenvolvidos neste relatório e de todos os pressupostos e condições limitantes aqui apontados. O presente documento foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Atenciosamente,

HotelInvest

ESTRUTURA

1 Introdução 4

2 A experiência Fasano 9

3 *Benchmarking* 30

4 Análise da concorrência 39

5 O Fasano Itaim 83

6 Características gerais do mercado 95

7 Mensuração de oferta e demanda 119

8 Projeção de desempenho do mercado 125

9 Estimativas de receitas e despesas 140

10 O FII do empreendimento 151

11 Considerações finais 157

12 Condições restritivas 161

13 Referências da HotelInvest 164

14 Certificação 167

15 Apêndice – Apresentação institucional HotelInvest 169

1. Introdução

- A HotelInvest
- Histórico do projeto e objetivo do estudo
- Metodologia

A HotelInvest é referência em serviços de consultoria hoteleira na América do Sul

hotelinvest

Fundação	Atuação	Consultores
1999	**20** estados brasileiros **11** países	**+20**

Asset Management	Consultoria	Fundo Maxinvest
26 hotéis sob gestão **+ R$ 2 bilhões** em ativos	**+700** projetos	**Prêmios:** Master Imobiliário 2017 e Melhores fundos 2019 *Infomoney*

A HotelInvest é referência no mercado hoteleiro do Brasil

- Idealizadora e consultora do FII mais rentável do Brasil, o Maxinvest.
- Maior *asset manager* hoteleiro da América Latina.

Fundada em 1999, a HotelInvest iniciou suas atividades no segmento de consultoria hoteleira. Dois anos depois, em 2001, foi pioneira no país em oferecer o serviço de *asset management* e atualmente possui 26 hotéis sob gestão estratégica. Ademais, a HotelInvest foi a idealizadora do FII Hotel Maxinvest, o primeiro fundo imobiliário brasileiro composto exclusivamente por quartos de hotéis. Criado em 2007, o Maxinvest foi e ainda é um dos fundos com a melhor performance no país, tendo sido premiado pelo *Ibmec/Infomoney* como o FII mais rentável do Brasil. Por meio de suas três áreas de atuação (*asset management*, consultoria e FII), a HotelInvest possui a maior pluralidade de informações e *know-how* do mercado e auxilia seus clientes em todas as etapas de desenvolvimento de um hotel, desde a ideia até a operação.

HOTELINVEST: ATUAÇÃO DA IDEIA À OPERAÇÃO

Planejamento	▪ Estudo de mercado ▪ Estudo de conceituação ▪ Análise de viabilidade
Implementação	▪ Seleção de operadora ▪ Revisão e negociação de contratos ▪ Estruturação financeira ▪ *Design brief* e revisão do projeto
Estruturação	▪ *Project management* ▪ Montagem hoteleira ▪ Acompanhamento pré-operacional
Operação	▪ *Asset management* ▪ Hotel *check-up* ▪ Reposicionamento, *retrofit* e reforma ▪ Avaliação econômico-financeira

1. INTRODUÇÃO
Histórico do projeto e objetivo

O objetivo deste estudo é conceituar o produto ideal e indicar as perspectivas de rentabilidade do hotel

Histórico do projeto
A Even está desenvolvendo um complexo na Rua Pedroso Alvarenga, no bairro Itaim Bibi, em São Paulo, que engloba apartamentos residenciais, hotel, *mall* e restaurantes. O hotel, da marca Fasano, deverá contar com 107 apartamentos, área de eventos, um restaurante interno e um restaurante externo. A HotelInvest foi contratada para ajudar a entender o potencial econômico do empreendimento hoteleiro e para ajudar na conceituação do produto com maior potencial de valor.

Objetivo
O objetivo deste trabalho é entender qual o produto ideal para o mercado em estudo e analisar as perspectivas de rentabilidade do hotel. Para tanto, o conceito do produto hoteleiro será definido e serão projetadas as perspectivas de oferta e demanda do mercado hoteleiro local, bem como os principais indicadores de rentabilidade e o fluxo de caixa do empreendimento. Assim, a HotelInvest realizará o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

Grupo empreendedor
Even Construtora e Incorporadora

Período de realização
O estudo foi desenvolvido entre 22 de junho e 12 de setembro de 2020.

Fachada do empreendimento

A metodologia adotada é baseada em pesquisas de mercado e em técnicas de avaliação adotadas pelo *American Institute of Real Estate Appraisers* e pelo *Appraisal Institute*

A metodologia utilizada para desenvolver esse estudo é baseada em pesquisas de mercado e em técnicas de avaliação adotadas pelo *American Institute of Real Estate Appraisers* e pelo *Appraisal Institute*, contida em diversas publicações de Stephen Rushmore, entre as quais: *The Valuation of Hotels and Motels (Chicago: American Institute of Real); Hotels, Motels and Restaurants: Valuations and Market Studies (Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers, 1983); The Computerized Income Approach to Hotel/Motel Market Studies and Valuations (Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers, 1990); Hotels and Motels: A Guide to Market Analysis, Investment Analysis, and Valuations (Chicago: Appraisal Institute, 1992); Hotels and Motels – Valuations and Market Studies (Chicago: Appraisal Institute, 2001).* Essa é a metodologia mais comumente usada para avaliações de ativos hoteleiros tanto no Brasil quanto internacionalmente.

O estudo foi feito de acordo com as seguintes etapas:

- **Análise do entorno do projeto.** O local onde o empreendimento será inserido foi analisado sob aspectos que interferem no processo de indução e captação de demanda por hospedagem, tais como acessibilidade, visibilidade e entorno;
- **Análise da demanda do mercado.** A demanda de hospedagem foi dividida em diferentes segmentos de características específicas que potencialmente estão inseridos na área de influência do empreendimento. As características investigadas incluem: motivo da viagem, permanência média, facilidades e amenidades requeridas, sazonalidade, flutuações diárias de demanda e sensibilidade a preço. Sob esses aspectos qualitativos, e com base no desempenho da oferta competitiva, é estimada a demanda atendida na área de influência;
- **Análise da oferta existente e futura.** As visitas e análise da competição existente proveem uma indicação da atual situação dos hotéis em operação que interferem de maneira direta na capacidade do empreendimento em estudo de captar demanda dos diversos segmentos existentes. Um levantamento dos projetos de hotéis em desenvolvimento junto ao governo e aos hoteleiros locais foi realizado tendo-se em consideração o posicionamento mercadológico de cada empreendimento e as suas reais capacidades de captação de demanda;
- **Estimativa do desempenho atual do setor.** Entrevistas foram conduzidas com os principais gerentes de hotéis do mercado analisado para estimar a ocupação e a diária média dos hotéis em operação. Adicionalmente, buscou-se identificar nas reuniões tendências históricas recentes de como evoluiu a performance do mercado nos últimos 3 anos;
- **Análise do macro ambiente e projeção de demanda e ADR do mercado.** A área de influência do empreendimento foi analisada para se identificar tendências demográficas e econômicas que possam de alguma maneira impactar na demanda local por hospedagem. Diversos dados secundários foram analisados para entender as perspectivas de crescimento econômico local e seu impacto no mercado hoteleiro da região, levando-se em consideração também o *pipeline* de novos hotéis no mercado;
- **Projeção de desempenho do Hotel Proposto.** Com base no desempenho histórico da oferta competitiva e nas perspectivas de evolução de oferta e demanda, é projetada a taxa de ocupação e a diária média do Hotel Proposto. Estes índices são importantes indicadores de desempenho de empreendimentos hoteleiros, essenciais para embasar as projeções operacionais e a avaliação financeira do negócio;
- **Projeções operacionais do Hotel Proposto.** Uma detalhada projeção das receitas e das despesas, feita de acordo com o *Uniform System of Accounts for Hotels*, apresenta os benefícios econômicos do empreendimento proposto e provê as bases para a projeção do fluxo de caixa do negócio. As receitas são calculadas com base nas projeções de ocupação e de diárias médias e as despesas são estimadas com base na conceituação do produto;

Estudo leva em consideração o impacto da Covid-19 no mercado hoteleiro

- **Análise financeira do Hotel Proposto.** A avaliação financeira é feita sobre o custo total de investimento e o fluxo de caixa do negócio (considerando a venda do ativo no 10º ano do fluxo), já que este é o método mais comumente utilizado pelos empreendedores quando no processo de decisão, dentre diversas alternativas de negócios, para realização de novos investimentos.

Com exceção dos valores apresentados no Demonstrativo de Resultados do Hotel Proposto, no capítulo 9, que estão em valores nominais, todas as demais projeções deste relatório são expressas em valores reais de setembro de 2020. As diárias são brutas, ou seja, consideram taxas e impostos calculados sobre a receita operacional bruta de hospedagem, como ISS, PIS, COFINS e as comissões de terceiros.

Para elaboração do documento foram consultados diversos estudos e instituições setoriais, como o IBGE, Ipeadata, Organização Mundial da Saúde (OMS), STR, Banco Central do Brasil, Fundo Monetário Internacional, Itaú BBA, Cushman & Wakefield, dentre outros. Todas as fontes estão especificadas ao longo do relatório.

Este estudo já leva em consideração o impacto da pandemia do novo coronavírus no mercado hoteleiro em estudo. Para mais detalhes sobre como foi feita esta modelagem, consultar a página 127 do presente documento.

2. A experiência Fasano

- A marca Fasano
- Os hotéis Fasano
- Principais referências e pontos de atenção

2. A EXPERIÊNCIA FASANO

A marca Fasano

Mais de 100 anos de tradição

A história do Fasano se iniciou em 1902, quando a família, de origem italiana, inaugurou seu primeiro restaurante, Brasserie Paulistana, localizado no centro histórico da cidade de São Paulo. Durante todo o século XX a família investiu no segmento, até consolidar-se como uma das principais referências gastronômicas da cidade em 1982, com a inauguração do Fasano na Rua Amauri em São Paulo, que seria posteriormente levado à Rua Haddock Lobo. Em 2003, a família inaugurou o Hotel Fasano São Paulo, que também passou a abrigar o restaurante Fasano. Atualmente, com 7 hotéis e 24 restaurantes em operação, a marca Fasano é referência em atendimento de qualidade e serviço exemplar em todo o país e no exterior.

7 hotéis atualmente em operação

- Fasano São Paulo (2003)
- Fasano Rio de Janeiro (2007)
- Fasano Punta del Este (2010)
- Fasano Boa Vista (2011)
- Fasano Angra dos Reis (2017)
- Fasano Belo Horizonte (2018)
- Fasano Salvador (2018)

4 novos hotéis/*residences* no pipeline até 2022

- Fasano Residence 5th Avenue (Nova York) – previsto para 2021
- Hotel Fasano Trancoso – previsto para o 1º trimestre de 2021
- Hotel Fasano Itaim – previsto para outubro de 2022
- Hotel Fasano Cidade Jardim – previsto para julho de 2023

Fonte: Fasano

Forte marca de luxo de *small luxury* hotéis no Brasil

Forte marca de luxo do país

6 hotéis no Brasil e **1** no Uruguai

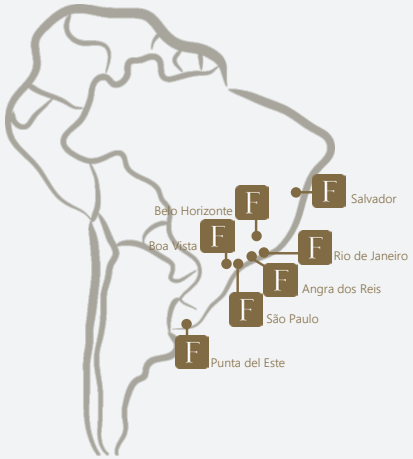
24 restaurantes, com **11** diferentes marcas

Afiliado ao The Leading Hotels of The World

Melhor hotel da América do Sul pela Condé Nast Traveler

Operação centralizada no sudeste brasileiro, com exceção dos hotéis em Punta del Este e Salvador

LOCALIZAÇÃO DOS HOTÉIS FASANO ATUALMENTE EM OPERAÇÃO



Elaboração: HotelInvest

2. A EXPERIÊNCIA FASANO

Fasano São Paulo

Foco em fornecer atendimento e serviços de altíssima qualidade. Áreas amplas e decoração sóbria trazem a sensação de exclusividade e elegância

- Localizado em São Paulo, no bairro dos Jardins.
- Inaugurado em 2003.
- Projeto arquitetônico: Isay Weinfeld e Márcio Kogan.
- Conceito: movimento modernista na São Paulo dos anos 30.
- 60 apartamentos distribuídos em cinco categorias: Apartamento superior (35 m²), Apartamento Deluxe (45 m²), Suíte (75 m²), Suíte Deluxe (115 m²) e Suíte de Dois Quartos (120 m²).
- Gastronomia: Fasano, Nonno Ruggero e Baretto.
- Áreas comuns: SPA, piscina aquecida, dois ofurôs, duas saunas, *fitness center*.
- *Business center*: 4 salas de reunião e auditório para 30 pessoas.

2. A EXPERIÊNCIA FASANO
Fasano São Paulo

Com uma localização nobre na cidade, quartos confortáveis e atendimento excelente, o Fasano São Paulo se destaca dentre os seus concorrentes

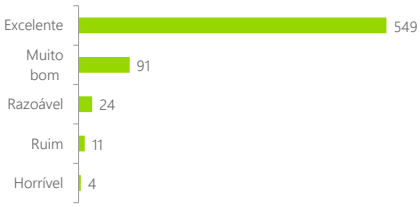
AVALIAÇÃO

83 avaliações

Nota: 9.3

679 avaliações

Nota: 4,5



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Excelente localização na cidade
- Atendimento excelente
- Quartos amplos e confortáveis
- Ótimos bar e restaurante
- SPA e academia muito bons

COMENTÁRIOS NEGATIVOS*

- Café da manhã cobrado à parte
- Diárias altas

*Poucos comentários negativos realizados. Avaliação predominantemente positiva.

2. A EXPERIÊNCIA FASANO
Fasano Rio de Janeiro

O Fasano Rio de Janeiro propõe uma imersão na cultura carioca: serviço de praia, bar no *rooftop* com piscina e decoração inspirada na Bossa Nova

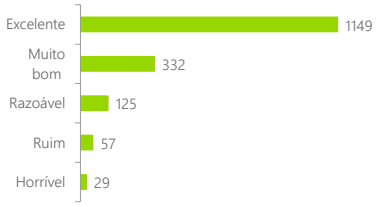
- Localizado no Rio de Janeiro, na Praia de Ipanema.
- Inaugurado em 2007.
- Projeto arquitetônico: Philippe Stark.
- Conceito: o Rio de Janeiro e a Bossa Nova.
- 89 apartamentos distribuídos em cinco categorias: Apartamento Superior Vista Interna (30 m²), Superior Frente-Mar 1º andar (40 m²), Apartamento Deluxe Frente-Mar (40 m²), Suíte Frente-Mar (70 m²) e Suíte Deluxe Frente-Mar (130 m²).
- Gastronomia: Fasano Al Mare, Baretto-Londra e bar da piscina.
- Áreas comuns: piscina de borda infinita, SPA, serviço de praia e *fitness center*.
- *Business center*: uma sala de reunião e um auditório para 30 pessoas.

Avaliações majoritariamente positivas. Destaque à localização, considerada uma das melhores do Rio de Janeiro

AVALIAÇÃO

327 avaliações
Nota: 9.1

1.691 avaliações
Nota: 4,5



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Serviço e atendimento excepcionais
- Ambientação da piscina
- Restaurante de ótima qualidade
- Vista única
- Ótima localização

COMENTÁRIOS NEGATIVOS*

- Problemas com vedação acústica

*Poucos comentários negativos realizados. Avaliação predominantemente positiva.

2. A EXPERIÊNCIA FASANO
Fasano Punta del Este

Com vocação para o lazer e integração à natureza, o Fasano Punta del Este possui estrutura horizontalizada e diversos serviços e atividades de lazer

- Localizado em Punta del Este, em La Barra.
- Inaugurado em 2010.
- Projeto arquitetônico: Isay Weinfeld e Carolina Proto.
- Conceito: integração entre campo e mar.
- 32 apartamentos distribuídos em cinco categorias: Locanda Superior (36 m²), Locanda Deluxe (52 m²), Bungalow Deluxe (60 m²), Locanda Suíte (82m²) e Bungalow Suíte (100 m²).
- Gastronomia: Fasano Punta del Este e Las Piedras.
- Áreas comuns: piscina esculpida entre as pedras naturais, SPA, piscina interna, saunas secas e a vapor, quadra de tênis, campo de golfe com nove buracos, *fitness center*, trilhas, praia pluvial particular, centro equestre.
- *Business center* e espaços privativos para a realização de eventos.

Fasano Itaim – São Paulo/SP 16

O hotel tem como diferencial sua estrutura horizontalizada em meio à natureza e sua paisagem

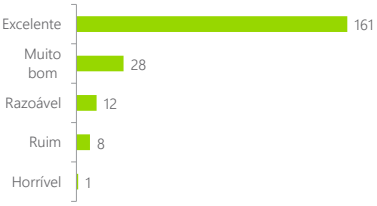
AVALIAÇÃO

91 avaliações

Nota: 9.2

210 avaliações

Nota: 4,5



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Serviço e atendimento excepcionais
- Vista panorâmica da região
- Ambientação na natureza provê relaxamento
- Área de lazer completa e qualificada
- Decoração e projeto arquitetônico de muito bom gosto

COMENTÁRIOS NEGATIVOS*

- Preços dos restaurantes são muito altos

*Poucos comentários negativos realizados. Avaliação predominantemente positiva.

2. A EXPERIÊNCIA FASANO

Fasano Boa Vista

Além do atendimento de qualidade, quartos grandes são um destaque. As estruturas de lazer são completas e atendem às necessidades dos hóspedes

- Localizado em Porto Feliz, na Fazenda boa Vista.
- Inaugurado em 2011.
- Projeto arquitetônico: Isay Weinfeld.
- Conceito: integração entre os traços arquitetônicos e os elementos da natureza.
- 39 apartamentos distribuídos em três categorias: Apartamento Deluxe (60m ^{2}), Suíte (120m^2) e Suíte de Dois Quartos (180 m^2).
- Gastronomia: Restaurante Boa Vista, *lobby bar* e bar da piscina.
- Áreas comuns: piscina de borda infinita, SPA, piscinas aquecidas, jacuzzis, campo de golfe com 18 buracos, centro equestre, *kids club*, equipagem para piquenique.
- *Business center* e espaço de eventos para 70 pessoas em formato auditório.

Residências de luxo em meio a 3 milhões m² de Mata Atlântica. Estrutura completa de lazer vinculada ao hotel Fasano

- Inauguração: 2007, atualmente possui novas fases em construção.
- Lotes: 885, sendo 200 residências já construídas.
- Conceito: luxo e sofisticação em meio à natureza, com estrutura completa de lazer.
- Serviços: os moradores têm acesso aos serviços do hotel, como alimentos e bebidas, SPA e governança, pagando taxa à parte.
- Áreas comuns: centro equestre, dois campos de golfe, quadras de tênis, squash e poliesportivas, *kids club*, fazendinha, trilhas para bicicleta, cavalgadas e caminhadas.
- Diferencial: referência nacional de empreendimento de campo destinado à alta renda.

2. A EXPERIÊNCIA FASANO

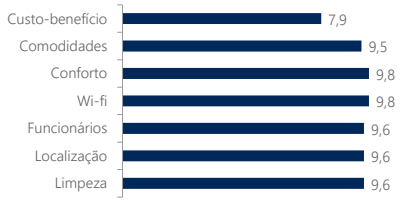
Fasano Boa Vista

A inserção na natureza e a atenção aos mínimos detalhes oferecem uma experiência de hospedagem única

AVALIAÇÃO

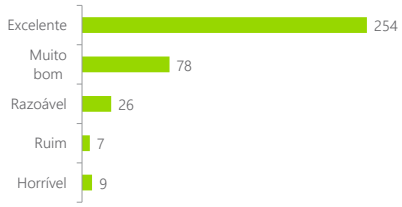
220 avaliações

Nota: 9.4



374 avaliações

Nota: 4,5



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Atendimento e experiência de hospedagem
- Acomodações grandes e bem decoradas
- Gastronomia de qualidade
- Instalações de lazer completas promovem interação com a natureza e descanso
- Proximidade a São Paulo

COMENTÁRIOS NEGATIVOS*

- Sinalização ruim na chegada ao condomínio
- Poucas opções para alimentação no hotel e carta de vinhos cara

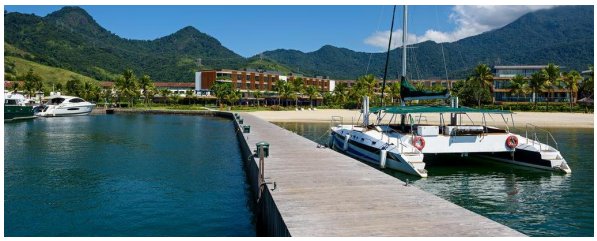
*Poucos comentários negativos realizados. Avaliação predominantemente positiva.

2. A EXPERIÊNCIA FASANO

Fasano Angra dos Reis

O Fasano Angra dos Reis combina a essência praiana com a exclusividade da marca. Experiências oferecidas colocam o hóspede em contato com o destino

- Localizado em Angra dos Reis, no condomínio Frade.
- Inaugurado em 2017.
- Projeto arquitetônico: Bernardes + Jacobsen Arquitetura.
- Conceito: despojamento e sofisticação para um hotel contemporâneo localizado na praia.
- 60 apartamentos distribuídos em seis categorias: Superior Vista Mar (42m²), Superior Vista Campo (50 m²), Deluxe Vista Mar (57 m²), Suíte Vista Mar (85 m²), Suíte Deluxe (106 m²) e Suíte Fasano (106 m²).
- Gastronomia: Restaurante Crudo, Restaurante Praia e Paneteria Fasano.
- Áreas comuns: SPA com 2.000 m² e piscinas aquecidas, campo de golfe com 18 buracos, *kids club* com piscina infantil, Marea Club.
- *Business center* e espaço de eventos para 150 pessoas em auditório.

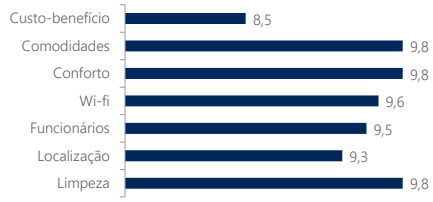


2. A EXPERIÊNCIA FASANO
Fasano Angra dos Reis

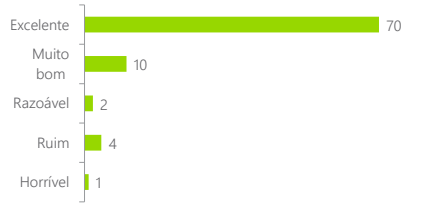
Há diversas reclamações do restaurante, porém estas são pontuais quando comparadas aos comentários positivos sobre a experiência de hospedagem

AVALIAÇÃO

132 avaliações
Nota: 9.5



87 avaliações
Nota: 4,5



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Atendimento e serviços impecáveis
- Área de lazer e experiências completas
- *Design* e arquitetura sofisticados
- Café da manhã e demais refeições muito boas
- Quartos amplos e confortáveis, com destaque à cama

COMENTÁRIOS NEGATIVOS*

- Preço alto nos restaurantes

*Poucos comentários negativos realizados. Avaliação predominantemente positiva.

2. A EXPERIÊNCIA FASANO
Fasano Belo Horizonte

O Fasano Belo Horizonte possui estruturas enxutas e voltadas ao público corporativo. Atendimento e serviços são o principal diferencial do hotel

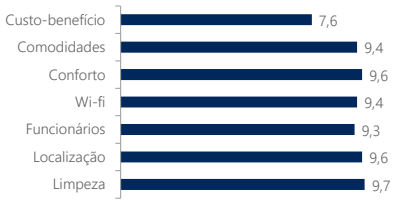
- Localizado em Belo Horizonte, no bairro de Lourdes.
- Inaugurado em 2018.
- Projeto arquitetônico: Bernardes Arquitetura.
- Conceito: potencialização do cenário sociocultural e gastronômico da região.
- 77 apartamentos distribuídos em sete categorias: Superior (27 m²), Deluxe (35 m²), Suíte Junior (45 m²), Suíte (55 m²), Suíte Deluxe (80 m²), Suíte Fasano (100 m²) e Suíte Penthouse (110 m²).
- Gastronomia: Restaurante Gero e Baretto.
- Áreas comuns: SPA com três salas de terapia, sauna úmida e piscina.
- *Business center* e espaço de eventos para 120 pessoas.

2. A EXPERIÊNCIA FASANO
Fasano Belo Horizonte

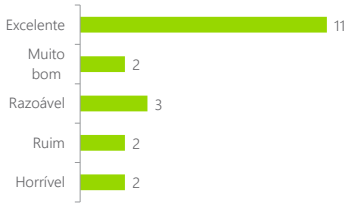
O Fasano Belo Horizonte é relativamente novo e foi concebido para ser o melhor hotel da cidade

AVALIAÇÃO

51 avaliações
Nota: 9,2



20 avaliações
Nota: 4,0



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Atendimento fantástico
- *Design* e arquitetura fazem a diferença
- Experiência de hospedagem completa
- Quartos amplos e confortáveis
- Café da manhã de altíssima qualidade

COMENTÁRIOS NEGATIVOS

- Estrutura de piscina ruim
- A&B abaixo de outras referências Fasano
- Isolamento acústico poderia ser melhor

2. A EXPERIÊNCIA FASANO

Fasano Salvador

Localizado no centro histórico, em um edifício tombado como Bem Cultural, o Fasano Salvador tem como um de seus pontos fortes o *rooftop*

- Localizado em Salvador, no Centro Histórico.
- Inaugurado em 2018.
- Projeto arquitetônico: Isay Weinfeld.
- Conceito: prédio tombado pelo IPAC como Bem Cultural da Bahia.
- 70 apartamentos distribuídos em seis categorias: Superior (30 m²), Deluxe (40 m²), Deluxe Frente Mar (40 m²), Suíte Junior Frente Mar (48 m²), Suíte Frente Mar (75 m²) e Suíte Luxo Frente Mar (75 m²).
- Gastronomia: Fasano Salvador.
- Áreas comuns: SPA com três salas de terapia e uma sauna úmida, piscina no *rooftop* e *fitness center*.
- *Business center* e três salas de reunião.

2. A EXPERIÊNCIA FASANO

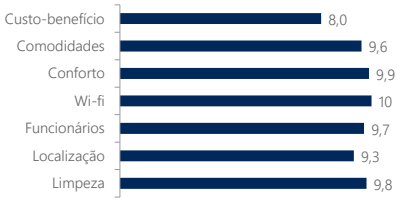
Fasano Salvador

O principal diferencial do hotel é seu serviço e sua arquitetura

AVALIAÇÃO

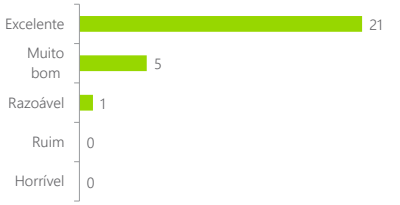
46 avaliações

Nota: 9.4



32 avaliações

Nota: 4,5



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Atendimento e serviços compõe a experiência em hospedagem
- Vista e ambientação do *rooftop*
- Quartos amplos e confortáveis
- Arquitetura e *design* de interiores são diferenciais

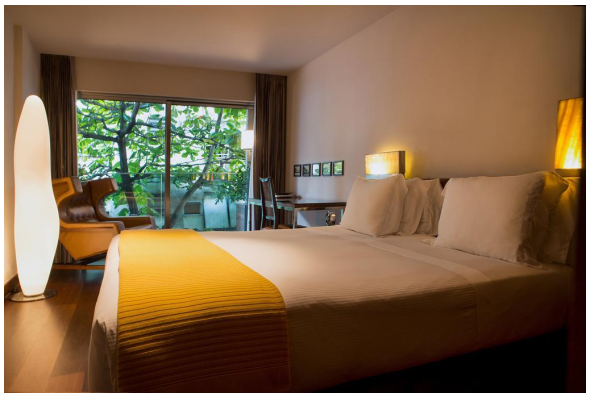
COMENTÁRIOS NEGATIVOS

- Café da manhã cobrado à parte

A demanda de luxo é exigente quanto ao seu conforto. Quartos e banheiros amplos são necessários para se posicionar neste mercado

Referência: Fasano São Paulo

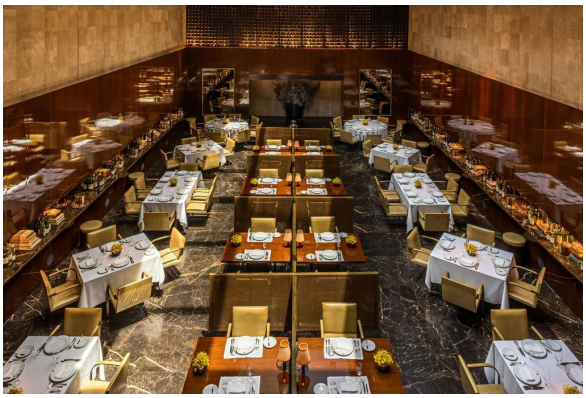
Com mix de quartos totalmente adequado à demanda local, a predominância é de apartamentos grandes, com mais de 35 m².



Pontos de atenção: Fasano Rio de Janeiro

Em apartamentos pequenos, a reclamação dos hóspedes quanto à dimensão dos espaços é mais significativa.

A marca Fasano é uma das mais reconhecidas no mercado da gastronomia de luxo do Brasil



Referência: Fasano São Paulo

O reconhecimento do restaurante Fasano como um dos melhores restaurantes de São Paulo agrega valor à hospedagem.

Pontos de atenção: Fasano Belo Horizonte

A maioria das reclamações no *Booking* e no *TripAdvisor* diz respeito à qualidade e apresentação dos alimentos. O cliente do hotel Fasano tem uma expectativa muito alta quanto à alimentação.

2. A EXPERIÊNCIA FASANO

Principais referências e pontos de atenção - Lazer

A área de lazer restrita inserida no *rooftop*, um espaço pequeno e sem visão para a cidade, tornou-se um ponto negativo no Fasano Belo Horizonte

Referência: Fasano São Paulo

Ainda que a piscina seja interna e o SPA seja restrito, o *fitness* tem um tamanho adequado e as demais estruturas de lazer do Fasano São Paulo estão adequadas às necessidades dos hóspedes.

Pontos de atenção: Fasano Belo Horizonte

Com vocação para o mercado urbano, a área de lazer do Fasano Belo Horizonte é restrita: piscina pequena e sem *fitness center*. Estas questões limitam a penetração do hotel no mercado de lazer.

*Imagem meramente ilustrativa

3. *Benchmarking*

- Introdução e metodologia
- Principais referências

Referências internacionais auxiliam na concepção do produto

Com base em entrevistas com profissionais do setor, no conhecimento prévio da equipe da HotelInvest e em uma detalhada pesquisa de gabinete, foram elencadas as principais referências internacionais do setor. Para se selecionar as propriedades analisadas, foram consultados diversos atores do mercado de luxo, como operadoras de turismo de luxo, *The Leading Hotels of The World* e Sistema Virtuoso. A análise contemplou principalmente suas estruturas físicas, visto que a cultura Fasano é uma das principais referências em serviços e experiências de luxo do mundo, com foco em mercados urbanos cosmopolitas, como São Paulo. As próximas páginas darão um panorama geral de cada referência, com enfoque em seus principais diferenciais.

3. BENCHMARKING
Principais referências

As principais referências do mercado hoteleiro de luxo incluem projetos tanto nacionais quanto internacionais

QUARTOS	ALIMENTOS E BEBIDAS	EVENTOS	*WELLNESS*/SPA	*ROOFTOP*	ATENDIMENTO E SERVIÇOS
					FASANO
St. Regis, NYC O mix e o tamanho dos quartos do St. Regis faz com que o hotel se torne uma referência neste quesito. A categoria mais baixa de quartos do hotel tem 39 m² de área privativa, com decoração clássica, banheiro amplo e serviços completos.	**Rede Fasano, Brasil** Especialistas em gastronomia italiana de alto padrão, a operação Fasano possui atualmente 24 restaurantes em operação, dentro e fora de seus hotéis.	**The Carlyle Hotel, NYC** A área de eventos do Carlyle é composta por duas salas e *foyer*, com 282 m² no total. O hotel é uma referência na realização de eventos privativos que vão desde casamentos e aniversários a reuniões empresariais.	**Ritz Carlton, NYC** SPA da marca suíça La Prairie recentemente renovado, oferece tratamentos exclusivos e assinados pela marca em seis salas de tratamento, além de sauna e *fitness center* aberto 24h.	**Soho House, NYC** O hotel oferece piscina externa aquecida com espreguiçadeiras e restaurante em uma área útil de 340 m².	**Rede Fasano, Brasil** O atendimento e os serviços oferecidos pelo Fasano são referências no mercado de hotelaria de luxo. Com exclusividade, proximidade aos hóspedes e atenção aos detalhes, os hóspedes são encantados durante sua estada.

Com decoração clássica e de alta qualidade, quartos grandes e serviços completos, a estrutura do St. Regis provê uma experiência de hospedagem completa

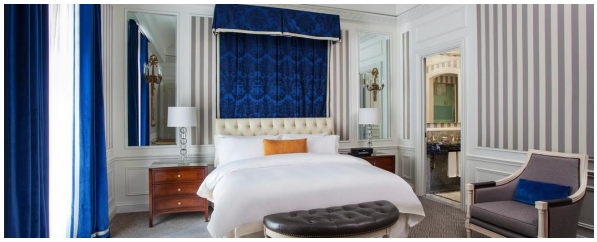
ST REGIS

ENDEREÇO: Two East 55th Street, com a Fifth Avenue, Nova York
INAUGURAÇÃO: 1904
NÚMERO DE APARTAMENTOS: 238 UHs
DIÁRIA*: USD 1.045

Referência em quartos

Todos os apartamentos contam com: serviço de mordomia, abertura de cama, entrega de jornal, duas peças cortesia na lavanderia, água mineral cortesia, roupão e chinelos. Em sua estrutura, são três categorias, além das suítes:

- Superior – 39 m²
- Deluxe – 41 m²
- Grand Luxe – 44 m²
- Suíte Astor – 54 m²
- Suíte Deluxe – 72 m²
- Suíte Imperial – 88 m²
- Suíte Madison – 88 m²
- Suíte St. Regis – 95 m²
- Suíte Fifth Avenue – 99 m²
- Suíte Grand – 126 m²
- Suíte Imperial – 153 m²
- Suíte Royal – 153 m²
- Suíte Presidential – 270 m²



*Diária de 14/10 a 15/10 de 2020, no site da companhia, para um hóspede no quarto mais simples.

Capaz de atrair muitos passantes, além dos hóspedes do hotel, a gastronomia Fasano é a principal referência no mercado de luxo brasileiro

FASANO

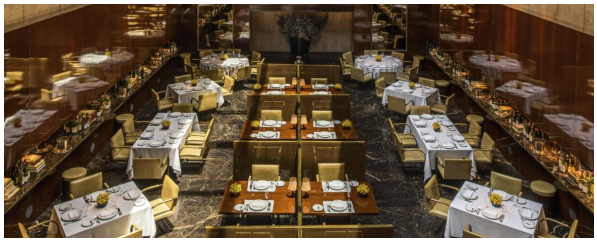
Referência em alimentos e bebidas

O primeiro restaurante da família foi inaugurado em 1902 no centro de São Paulo. Desde então, a marca Fasano se consolidou no mercado da alta gastronomia brasileira.

Atualmente, há 24 restaurantes em operação, sendo de 11 marcas diferentes, algumas menos e outras mais formais que as outras, mas todas com a sofisticação e raízes italianas pelas quais a marca se tornou conhecida.

Fora os restaurantes atrelados aos hotéis, há atualmente dez restaurantes em operação, concentrados em São Paulo e no Rio de Janeiro, além de um em Brasília.

A inserção de um restaurante de marca Fasano no hotel é capaz de atrair grande número de passantes ao restaurante, agregando valor à experiência de hospedagem.



A área de eventos do Carlyle Hotel é ideal para a realização de eventos exclusivos, sejam eles sociais ou corporativos. Atendimento e gastronomia são fatores importantes

THE CARLYLE
A ROSEWOOD HOTEL

ENDEREÇO: 35 East 76th St., New York
INAUGURAÇÃO: 1931
NÚMERO DE APARTAMENTOS: 190 UHs
DIÁRIA*: USD 775

Referência em área de eventos

Há décadas um dos principais hotéis de Nova York, o Carlyle se tornou uma referência para a realização de eventos exclusivos da alta sociedade ou de grandes empresas. Com possibilidade de atender tanto eventos sociais quanto corporativos, sua ambientação, serviço e gastronomia são formatados para atender a um público exigente. A estrutura de eventos do hotel contempla:

- Trianon Suíte – Sala com 160 m², com possibilidade de ser modulada em duas salas (sendo uma com 100 m² e outra com 60 m²). Quando aberta, é capaz de atender até 150 pessoas em auditório.
- Versailles Suíte – Sala com 54 m², com capacidade para atender 60 pessoas em formato auditório.
- *Foyer* – Entre a Trianon Suíte e a Versailles Suíte, há um *foyer* com capacidade para 80 pessoas em formato coquetel.
- Além da área de eventos, a equipe do hotel também utiliza as estruturas dos restaurantes:
  - Café Carlyle – Com 92 m², a área é capaz de acomodar até 60 pessoas em formato auditório.
  - The Carlyle Restaurant – O espaço com 101 m² só pode ser montado em formato jantar ou coquetel, para 120 ou 175 pessoas, respectivamente.

*Diária de 14/10 a 15/10 de 2020, no site da companhia, para um hóspede no quarto mais simples.

O Ritz Carlton possui SPA associado à La Prairie, marca de cosméticos de luxo, com 6 salas de tratamento, sauna e *fitness center* aberto 24h

THE RITZ-CARLTON®

ENDEREÇO: 50 Central Park South, New York
INAUGURAÇÃO: 1930
NÚMERO DE APARTAMENTOS: 259 UHs
DIÁRIA*: USD 1.025

Referência em *wellness*

Além da estrutura do SPA, que possui 6 salas de tratamento, vestiários masculino e feminino, sauna e *lounge* para relaxamento, o hotel oferece *fitness* center aberto 24h, com *personal trainer* para aulas individuais, como yoga, pilates e corrida, mediante pagamento e agendamento.

Recentemente renovado, o SPA do Ritz Carlton é assinado por La Prairie, marca suíça de cosméticos de luxo, existente desde 1931, que combina ingredientes exclusivos (caviar, caviar branco, ouro e platina) ao seu Complexo Celular Exclusivo, base dos produtos da empresa. No SPA são oferecidos 7 grupos de tratamento:

- Manhattan Minutes – Tratamentos focados no hóspede corporativo, que não tem muito tempo para usufruir do SPA (de $415 a $570).
- For The Gentlemen – Massagens e tratamentos para homens (de $55 a $340).
- For Your Face – Tratamentos faciais (de $235 a $1.250).
- For Your Body – Massagens e tratamentos corporais (de $175 a $745).
- In Room Indulgences – Massagens e procedimentos no quarto (de $100 a $560).
- Finishing Touches – Procedimentos rápidos, como manicure e depilação (de $65 a $125).

*Diária de 14/10 a 15/10 de 2020, no site da companhia, para um hóspede no quarto mais simples.

O *rooftop* do Soho House tem vista panorâmica de Manhattan e calendário fixo de eventos. Referência na cidade para visitação e realização de eventos particulares

SOHO HOUSE
NEW YORK

ENDEREÇO: 29-35 Ninth Avenue, New York
INAUGURAÇÃO: 2003
NÚMERO DE APARTAMENTOS: 44 UHs
DIÁRIA*: USD 328

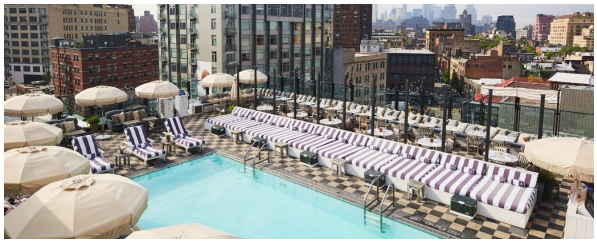
Referência em *rooftop*

Criado em 1995, o Soho House é um clube privado voltado para indivíduos envolvidos com artes, moda e indústria criativa. O foco do clube é a criatividade acima do *status* social.

Os membros do clube têm acesso às áreas comuns do hotel, incluindo o *rooftop*, o que faz com que este espaço seja um dos mais movimentados e desejados da cidade.

Com aproximadamente 340 m² de área útil, o *rooftop* do Soho House é considerado um dos melhores da cidade e conta com piscina externa aquecida (36 m²), espreguiçadeiras, bar e restaurante, com um espaço descontraído para refeições e eventos.

Apesar da piscina ser pequena, o espaço ganhou mercado mantendo um calendário de eventos atualizado, e também devido à sua vista de Manhattan e do Rio Hudson.



*Diária de 14/10 a 15/10 de 2020, no site da companhia, para um hóspede no quarto mais simples.

Atendimento exclusivo e personalizado.
Objetivo de superar as expectativas até dos clientes mais exigentes

FASANO

Referência em atendimento e serviços

Assim como no caso do restaurante, a marca Fasano é uma das principais referências em serviços e atendimento ao cliente de luxo no mundo.

Com cultura voltada à personalização do atendimento e à proximidade com o cliente, a equipe Fasano é treinada para solucionar com agilidade as requisições dos hóspedes, porém sem perder a individualidade e a discrição.

Alguns comentários retirados do TripAdvisor do Hotel Fasano São Paulo evidenciam a excelência no atendimento:

- "Hotel com ótima localização, em área nobre de São Paulo. Atendimento e serviço ao nível realmente de um hotel cinco estrelas. É pra quem procura uma estadia com privacidade em um hotel que realmente é de luxo." – Hospedagem em dezembro de 2018
- "Nos hospedamos no Fasano por uma noite antes de uma viagem!! A experiência começa ao sair do carro com toda atenção dos funcionários que nos encaminham até o checkin!! O quarto tem decoração sóbria, mas com um nível de conforto difícil de encontrar melhor!! Nos pequenos detalhes, fazem de tudo pra nos encantar!! Desde as frutas frescas, os bombons, amenidades exclusivas e da melhor qualidade!! Sem contar a gastronomia, que merece um *review* a parte!!" – Hospedagem em dezembro de 2018
- "Muito conforto, localização incrível com um SPA e uma academia de deixar qualquer um de queixo caído!!!!! Funcionários sempre dispostos a fazer da nossa estadia um luxo só!!! E o restaurante mais desejado de São Paulo ao alcance de um elevador!!! Amei a experiência" – Hospedagem em dezembro de 2018

4. Análise da concorrência

- Introdução e metodologia
- Resumo das análises
- Os concorrentes

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Introdução e metodologia

Neste capítulo, apresentamos uma avaliação detalhada da estrutura e dos serviços dos hotéis competidores do Fasano Itaim. O objetivo dessa análise é avaliar as debilidades e fortalezas destes empreendimentos, conclusões que irão apoiar a conceituação do Fasano Itaim e seu posicionamento no mercado. Com exceção do Fasano São Paulo, por já ter sido analisado no capítulo "Experiência Fasano", foram avaliados nesta análise todos os competidores do empreendimento, tanto primários, quanto secundários, através de visitas aos concorrentes e análises *desktop*. As próximas páginas darão um panorama geral de cada empreendimento e as conclusões da análise.

COMPETIDORES PRIMÁRIOS*

FASANO

EMILIANO

UNIQUE

COMPETIDORES SECUNDÁRIOS

FOUR SEASONS

PALÁCIO TANGARÁ SÃO PAULO

GRAND HYATT SÃO PAULO

INTERCONTINENTAL HOTELS & RESORTS

TIVOLI HOTELS & RESORTS

Hilton HOTELS & RESORTS

Sheraton

RENAISSANCE HOTELS

* Apesar de ser um competidor primário, o Fasano São Paulo não foi avaliado nesta seção por já ter sido avaliado em "Experiência Fasano".

O Fasano Itaim foi concebido para ser uma referência nas principais variáveis analisadas

QUADRO COMPARATIVO DOS COMPETIDORES PRIMÁRIOS DO FASANO ITAIM

		Quartos	A&B	Eventos	Lazer	Localização	Força de marca	Idade*
Hotel em estudo	Fasano Itaim	●	●	◑	●	●	●	●
Competidores primários	Fasano Jardins	●	●	○	◑	●	●	◑
	Emiliano	●	●	○	○	●	●	◑
	Unique	◑	●	●	◑	◑	●	◑

● Adequado ◑ Parcialmente adequado ○ Pouco expressivo/Inexistente

Elaboração: HotelInvest
*A bola cheia representa hotéis recém inaugurados ou em fase de construção, a parcialmente preenchida aqueles com menos de 20 anos e, as vazias, os que têm mais de 20 anos.

Set competitivo secundário composto majoritariamente por hotéis mais antigos, que necessitam de renovação nos apartamentos

QUADRO COMPARATIVO DOS COMPETIDORES SECUNDÁRIOS DO FASANO ITAIM

Elaboração: HotelInvest
*A bola cheia representa hotéis recém inaugurados ou em fase de construção, a parcialmente preenchida aqueles com menos de 20 anos e, as vazias, os que têm mais de 20 anos.

Fasano Itaim – São Paulo/SP

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Os concorrentes - Emiliano

DADOS GERAIS	**UHs:** 56 **Abertura:** 2001 **Endereço:** Rua Oscar Freire, 384 - Jardim Paulista **Produto:** *Luxury* **Tarifa booking*:** R$ 1.863,75
UHs	▪ Deluxe Twin – 42 m² ▪ Deluxe King – 42 m² ▪ Suíte Emiliano – 84 m² ▪ Suíte Executiva – 84 m² ▪ Suíte Cubo – 135 m²
A&B	▪ Restaurante Emiliano (culinária contemporânea italiana) ▪ Lobby Bar (bar e porções) ▪ Champagne Bar & Caviar (adega) ▪ *Brunch* aos finais de semana
EVENTOS	▪ Sala Apresentação – sala de reunião para até 15 pessoas ▪ Sala Emiliano – 125 m² ▪ Sala Mezanino – 104 m² (dividida em dois ambientes, uma sala de 66 m² e outra de 38 m²)
SPA	▪ SPA Santapele: ▪ Dois ofurôs ▪ Shiatsu, drenagem linfática, reflexogia, esfoliação e tratamentos faciais ▪ Área externa
LAZER/ OUTROS	▪ Academia ▪ *Business center* ▪ Heliponto ▪ Serviço de mordomo

EMILIANO

*1 diária p/ 2 adultos (18/11 a 19/11), sem café da manhã e com cancelamento.

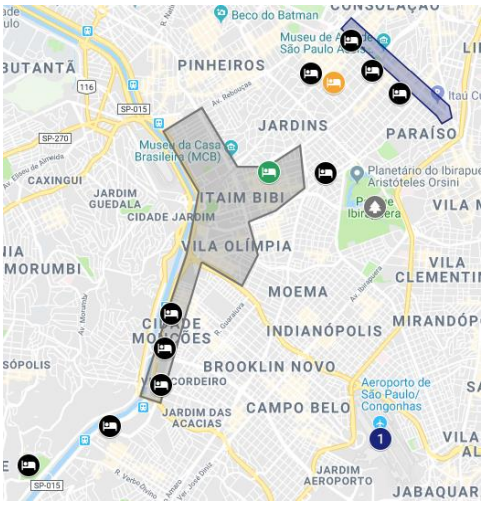
Hotel com marca forte no Brasil e localizado em uma das áreas mais nobres de São Paulo, próximo aos melhores restaurantes e vida noturna da cidade

Localização

Localizado em um dos bairros mais charmosos e luxuosos de São Paulo, o hotel está no coração dos Jardins. Rodeado de lojas, galerias de arte, restaurantes conceituados, cafés e escritórios de importantes empresas. O hotel está próximo ao polo corporativo da Avenida Paulista, distante 8 km do Aeroporto de Congonhas e possui fácil acesso a diversos pontos da cidade através das avenidas Rebouças, Nove de Julho, Brasil e Paulista.

Avaliação da marca

Marca brasileira de hotéis boutiques, com presença em São Paulo e no Rio de Janeiro e foco na exclusividade e no serviço de excelência. A marca é associada ao *The Leading Hotels of The World*, Rede Virtuoso e *Taveller Made*, porém não possui forte reconhecimento perante o público internacional.



Set competitivo
- Fasano Itaim
- Hotel Emiliano
- Demais hotéis

Polos corporativos
- Faria Lima-Berrini-Nações Unidas
- Paulista

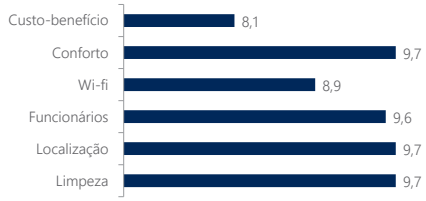
Outros
- Aeroporto de Congonhas
- Parque Ibirapuera

Escala: 1Km

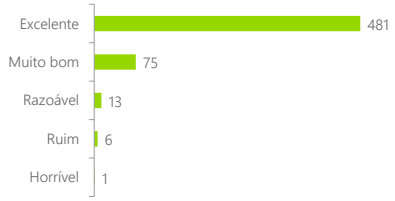
Alta avaliação no Booking e no TripAdvisor e excelência em serviço. Área de lazer pequena é a principal debilidade do hotel

AVALIAÇÃO

286 avaliações
Nota: 9.3



576 avaliações
Nota: 5.0



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Excelente localização
- Excelente restaurante
- Ótimo café da manhã
- Serviço impecável
- Excelentes apartamentos e suítes

COMENTÁRIOS NEGATIVOS

- Café da manhã cobrado à parte
- Diárias altas
- Inexistência de piscina
- Elevadores pequenos
- Vista ruim dos apartamentos

Fasano Itaim – São Paulo/SP

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Os concorrentes - Unique

DADOS GERAIS	**UHs:** 95 **Abertura:** 2003 **Endereço:** Av. Brigadeiro Luís Antônio, 4.700 - Jardim Paulista **Produto:** *Luxury* **Tarifa booking*:** R$ 2.270
UHs	▪ Standard – 25 m² ▪ Deluxe – 30 m² ▪ Premium – 35 m² ▪ Paulista – 70 m² ▪ Suítes – 85 a 330 m²
A&B	▪ Skye Restaurante & Bar (culinária internacional) ▪ Bar The Wall (*drinks* e *snacks*)
EVENTOS	▪ Salão de 2.000 m² com paredes retráteis, acomodando até 800 convidados em casamentos
SPA	▪ Uma sala para tratamentos individuais ou duplos
LAZER/ OUTROS	▪ Academia ▪ Piscina interna aquecida ▪ Piscina externa

*1 diária p/ 2 adultos (18/11 a 19/11), sem café da manhã e com cancelamento.

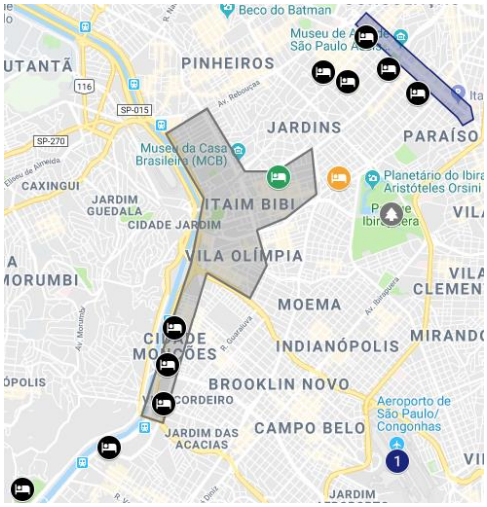
A área de eventos e o Skye Bar são os principais diferenciais do hotel. Entre as debilidades estão apartamentos pequenos e baixa força internacional

Localização

Distante 7 km do Aeroporto de Congonhas, o Hotel Unique está próximo a diversos pontos de interesse da cidade, como o polo corporativo do eixo Faria Lima-Berrini, o Parque do Ibirapuera e o bairro dos Jardins. Entretanto, em seu entorno imediato não há muitas opções de bares e restaurantes. O acesso às diversas regiões na cidade se dá principalmente pelo corredor Norte-Sul e pela Avenida Brasil.

Avaliação da marca

O Hotel Unique é um símbolo em São Paulo, devido ao seu *design*, grande área de eventos e ao seu reconhecido *rooftop*. É um dos hotéis com marca mais reconhecida em São Paulo, porém com baixa expressão internacional. O hotel é associado ao *Preferred Hotels & Resorts*, ao *Fine Hotels & Resorts*, ao *Taveller Made* e ao Virtuoso.



Set competitivo
- Fasano Itaim
- Hotel Unique
- Demais hotéis

Polos corporativos
- Faria Lima-Berrini-Nações Unidas
- Paulista

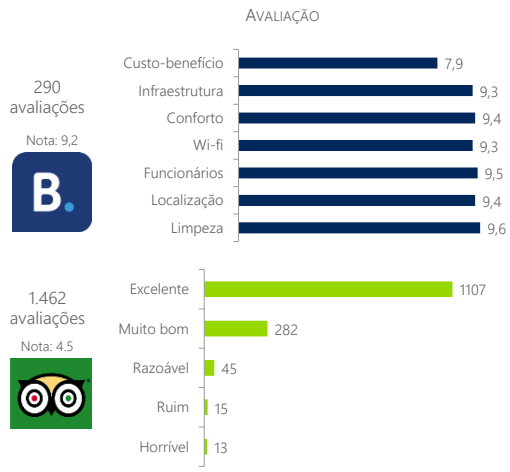
Outros
- Aeroporto de Congonhas
- Parque Ibirapuera

Escala: 1Km

4. Análise da concorrência

Os concorrentes - Unique

Avaliações gerais muito positivas, porém abaixo da avaliação do Emiliano



Fonte: Booking e TripAdvisor

Comentários positivos

- Arquitetura diferenciada
- Ótimo *rooftop* bar e restaurante
- Piscina interna e externa
- Localização central
- Vista única da cidade

Comentários negativos

- Quartos pequenos
- Baixo custo-benefício

Fasano Itaim – São Paulo/SP

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Os concorrentes – Four Seasons

DADOS GERAIS	**UHs:** 254 **Abertura:** 2018 **Endereço:** Engenheiro Mesquita Sampaio, 820 **Produto:** *Luxury* **Tarifa booking*:** Indisponivel
UHs	▪ Superior, Deluxe – 38 m² ▪ Premier – 42 m² ▪ Suíte Executiva – 54/60 m² ▪ Suíte one-bedroom – 77 m² ▪ Suíte Ambassador – 157 m² ▪ Suíte Presidencial – 220 m²
A&B	▪ Restaurante Neto - alta gastronomia italiana ▪ Caju SP - Lobby Bar (drinks e snacks)
EVENTOS	▪ Salão de 1.580 m² divididos entre sete salas que podem ser convertidos em 11 espaços ▪ Maior salão com capacidade de 600 pessoas em auditório
SPA	▪ Botanique SPA – 5 salas de tratamento
LAZER/ OUTROS	▪ Academia aberta 24h ▪ Piscina aquecida com conceito *indoor/ outdoor* ▪ *Club lounge*

FOUR SEASONS

*O hotel encontra-se fechado.

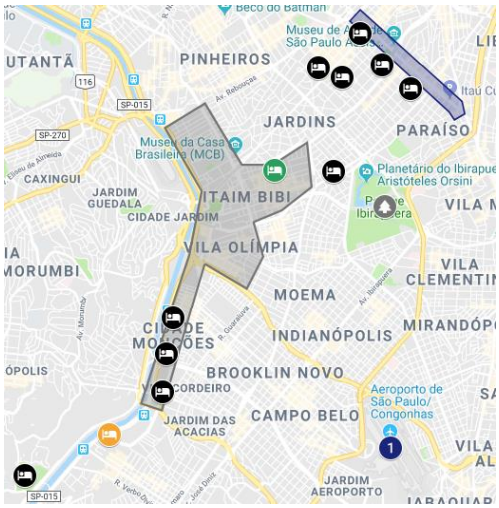
A localização pouco atrativa deverá mudar ao longo dos próximos anos, com o desenvolvimento da região. Marca de luxo reconhecida mundialmente

Localização

Localizado às margens do Rio Pinheiros, o hotel faz parte de um complexo imobiliário multiuso chamado Parque da Cidade. O complexo ainda está em desenvolvimento e ao longo dos próximos anos deverão ser inaugurados os demais elementos, como: shopping, torres comerciais e torres residenciais. Atualmente, o entorno é pouco qualificado por não estar junto às principais zonas corporativas e a opções qualificadas de alimentos e bebidas. As únicas vias de grande fluxo da região são a Avenida das Nações Unidas e a Avenida Roque Petroni Júnior.

Avaliação da marca

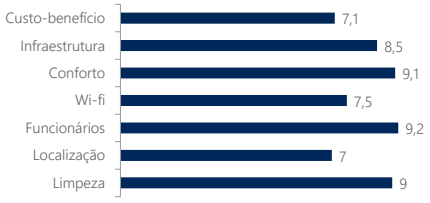
Rede de hotéis de luxo mundialmente conhecida, com 117 hotéis em operação e mais de 50 em desenvolvimento. A marca está presente nos principais centros urbanos e em destinos de lazer e corporativos. A marca figura como uma das marcas de luxo de maior prestígio do mundo por pesquisas de satisfação e publicações setoriais.



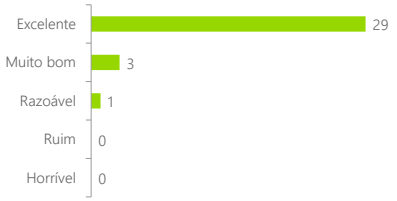
Apesar de ter sido recentemente inaugurado, a localização do empreendimento é o seu principal ponto negativo

AVALIAÇÃO

25 avaliações
Nota: 8.2



33 avaliações
Nota: 5.0



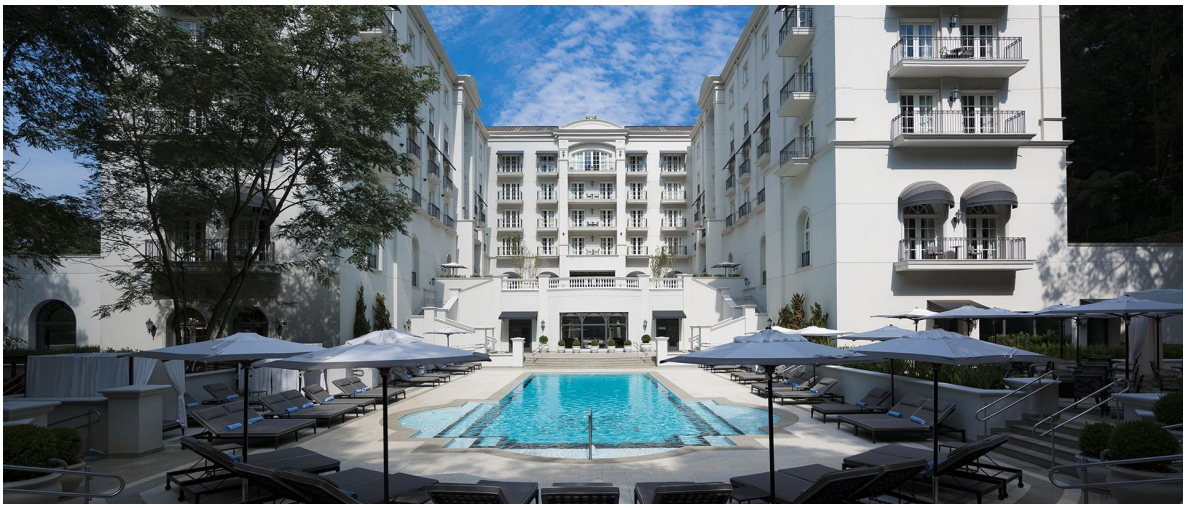
Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Ótimos SPA e academia
- Ótimas camas
- Atendimento impecável
- Ótimo bar e restaurante
- Novo, moderno e bem decorado

COMENTÁRIOS NEGATIVOS

- Localização ruim
- Internet ruim
- Problemas com conexão de canais de televisão
- *Lounge* executivo não impressiona
- Não há nada no entorno imediato do hotel



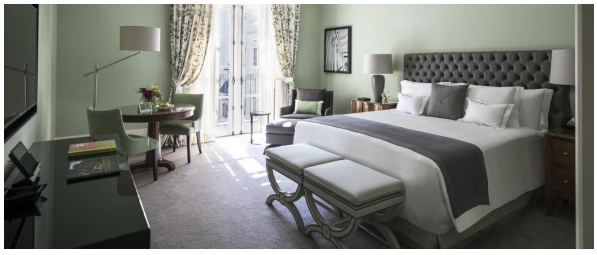
Fasano Itaim – São Paulo/SP

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Os concorrentes – Palácio Tangará

DADOS GERAIS	**UHs:** 141 **Abertura:** 2017 **Endereço:** R. Dep. Laércio Corte, 1.501 – Panamby **Produto:** *Luxury* **Tarifa booking*:** R$ 1.523
UHs	▪ Deluxe – 47 m² ▪ Prestige – 54 m² ▪ Suítes – 56 a 109 m² ▪ Suíte Panamby – 214 m² ▪ Grand Suíte São Paulo – 279 m²
A&B	▪ Tangará Jean-Georges (culinária contemporânea) – Estrelado Michelin ▪ Parque Lounge & Terrace (*drinks*, porções e refeições) ▪ *Pool bar* (*drinks* e porções)
EVENTOS	9 salas – 1.044 m², sendo: ▪ 5 salas de 51 a 71 m² ▪ 3 salas de 99 a 158 m² ▪ 1 sala de 407 m²
SPA	Flora SPA by Sisley, oferecendo: ▪ 6 salas de tratamento, sendo 5 individuais e uma para casal ▪ Massagens, banhos e tratamentos faciais e corporais
LAZER/ OUTROS	▪ Academia ▪ Piscina externa e interna ▪ *Kids club* ▪ Jardim privativo ▪ Pacote "São Paulo Cultural" e "Compras em São Paulo"

PALÁCIO TANGARÁ
SÃO PAULO



*1 diária p/ 2 adultos (18/11 a 19/11), sem café da manhã e com cancelamento.

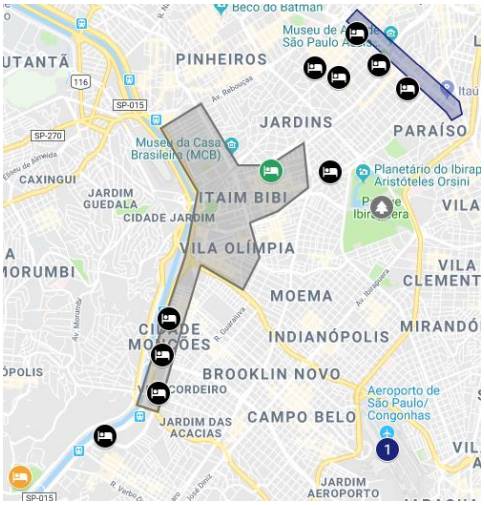
Localizado ao lado do Parque Burle Marx, o hotel oferece tranquilidade e exclusividade, com a sensação de estar fora da cidade

Localização

O Palácio Tangará está localizado dentro do parque Burle Marx, no bairro do Panamby. Seu entorno imediato é estritamente residencial de alto padrão e não oferece oferta complementar que atraia os hóspedes. O Aeroporto de Congonhas está localizado a 9,4 km do hotel e a única via de acesso ao empreendimento é a Avenida das Nações Unidas.

Avaliação da marca

Oetker Collection é uma coleção de *Masterpieces Hotels*, sendo que cada hotel é único em arquitetura, nome e essência, e suas propriedades são sempre icônicas. A marca é bastante exclusiva e mais reconhecida na Europa. Em São Paulo, o hotel se tornou um ícone para a realização de eventos sociais e corporativos, sendo um espaço reservado dentro da cidade de São Paulo, o que facilita a logística para organizadores de eventos.



4. Análise da concorrência

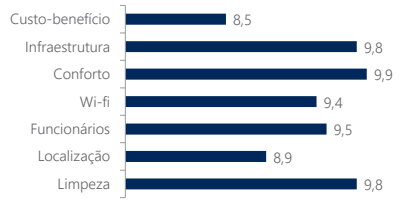
Os concorrentes – Palácio Tangará

O hotel se destaca por sua estrutura de lazer e seu restaurante diferenciado. Hotel pouco atrativo ao hóspede de negócios

Avaliação

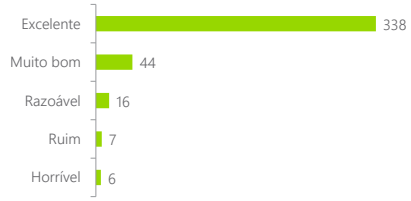
971 avaliações

Nota: 9,4



411 avaliações

Nota: 4.5



Fonte: Booking e TripAdvisor

Comentários positivos

- Ótima localização para hóspedes de lazer
- Ótima estrutura
- SPA maravilhoso
- Excelentes piscina interna e externa
- Ótimos restaurantes e bares com opções de chá da tarde e *brunch*

Comentários negativos

- Localização ruim para executivos durante a semana
- Preços muito altos dentro do hotel

Fasano Itaim – São Paulo/SP

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Os concorrentes – Grand Hyatt

DADOS GERAIS	**UHs:** 466 **Abertura:** 2002 **Endereço:** Av. das Nações Unidas, 13.301 **Produto:** *Upper-upscale* **Tarifa booking*:** R$ 958
UHs	▪ Padrão – 37 a 41 m² ▪ Grand Club – 37 a 41 m² ▪ Grand Suite – 68 m² ▪ Suíte Diplomata – 109 m² ▪ Suíte Presidencial – 170 m²
A&B	▪ Eau French Grill (culinária francesa) ▪ Kinu (culinária japonesa) ▪ C – Cultura Caseira ▪ Wine Library (adega/bar) ▪ N.U. Bar
EVENTOS	▪ Espaço Grand Hyatt – 3.000 m² ▪ Grand Ballroom – 1.027m² ▪ Palm Ballroom – 470m² ▪ 7 salas – até 60 pessoas ▪ 3 Gabinetes – 84 pessoas ▪ Upstairs Lounge – 160 pessoas
SPA	Amanary SPA ▪ 7 salas de tratamento ▪ Piscina interna climatizada ▪ Sauna ▪ Hidromassagem ▪ Academia
LAZER/ OUTROS	▪ Piscina externa ▪ *Lounge* executivo

GRAND | HYATT
SÃO PAULO

*1 diária p/ 2 adultos (18/11 a 19/11), sem café da manhã e com cancelamento.

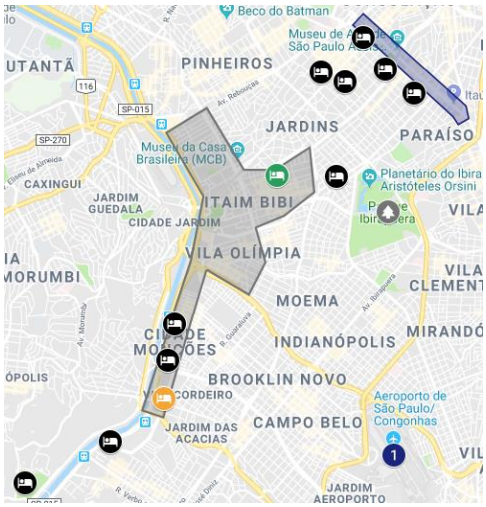
Marca reconhecida internacionalmente. Localização próxima a importantes centros corporativos, porém distante dos principais atrativos da cidade

Localização

O Grand Hyatt São Paulo está localizado na Avenida das Nações Unidas, via que o conecta às demais regiões da cidade, e está próxima à Avenida Luis Carlos Berrini, próxima a grandes empresas, como a Globo e a Nestlé. No entorno imediato não há muitas opções qualificadas de bares e restaurantes. O acesso ao Aeroporto de Congonhas se dá através da Avenida Jornalista Roberto Marinho e o trajeto tem cerca de 5,6 km.

Avaliação da marca

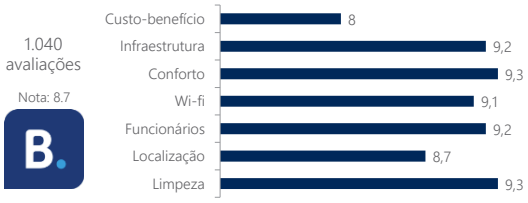
A marca Grand Hyatt é da Hyatt Hotels Corporation, uma das maiores cadeias hoteleiras do mundo, com 900 hotéis em operação e 331 em desenvolvimento. A marca Grand Hyatt tem como seu principal foco sua arquitetura e grande espaço de eventos e é reconhecida internacionalmente, principalmente nos Estados Unidos e Canadá.



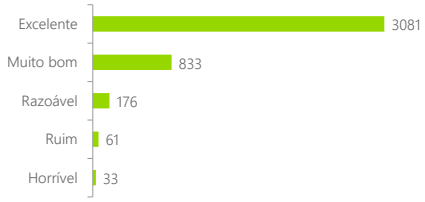
A infraestrutura antiga é um dos principais problemas do Grand Hyatt. Sua área de eventos e de área de lazer se destacam positivamente

AVALIAÇÃO

1.040 avaliações
Nota: 8.7



4.182 avaliações
Nota: 4.5



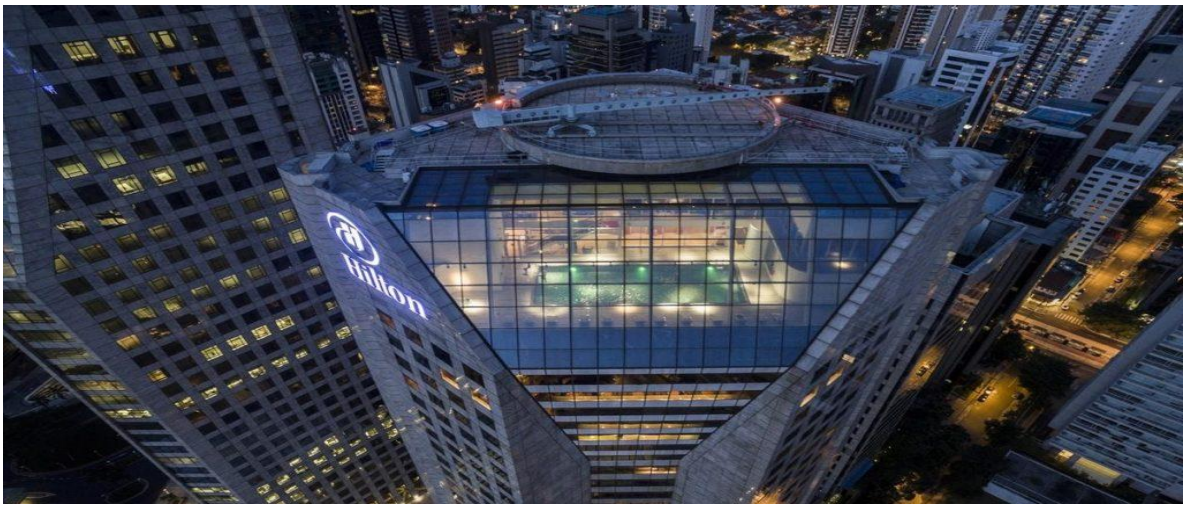
Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Ótimo espaço de eventos, piscina interna e externa
- Equipe muito atenciosa
- Ótimo *lounge* executivo
- Banheiros grandes
- Ótima vista da Ponte Estaiada

COMENTÁRIOS NEGATIVOS

- Móveis, intalações e decoração antigos
- Filas nos elevadores em dias de eventos
- Custo beneficio

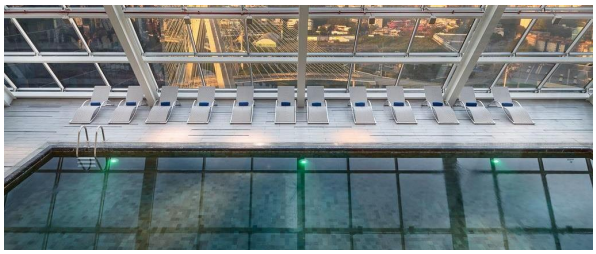


Fasano Itaim – São Paulo/SP

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Os concorrentes – Hilton

DADOS GERAIS	**UHs:** 503 **Abertura:** 2002 **Endereço:** Av. das Nações Unidas, 12.901 **Produto:** *Upper-upscale* **Tarifa booking*:** R$ 1.097
UHs	▪ Deluxe – 35 m² ▪ Deluxe Piso Superior – 35 m² ▪ Executivo – 35 m² ▪ Suítes – 82 a 110 m²
A&B	▪ Canvas Bar & Restaurante (culinária contemporânea) ▪ Armazém Morumbi (culinária casual) ▪ Caffè Cino (lanches rápidos)
EVENTOS	▪ 19 salas – total de 1400 m² ▪ 2 ballrooms – maior sala até 600 pessoas ▪ Canvas & Bar Restaurante – 120 pessoas
SPA	▪ Amazonian SPA ▪ 4 salas de tratamento
LAZER/ OUTROS	▪ Academia *LivingWell* ▪ Aulas de pilates e yoga ▪ Ampla sala de ginástica ▪ Piscina interna climatizada ▪ Sauna seca ▪ *Lounge* executivo



*1 diária p/ 2 adultos (18/11 a 19/11), sem café da manhã e com cancelamento.

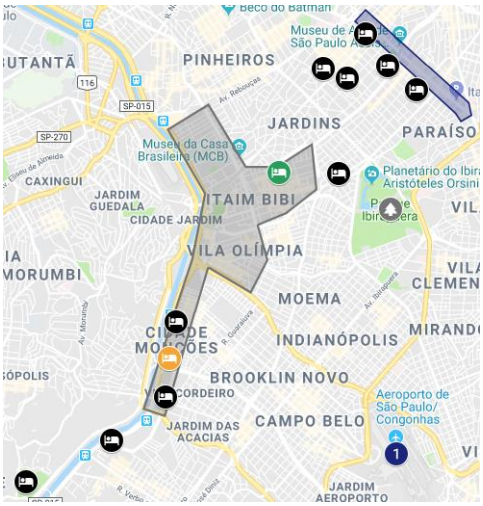
Oferta complementar pouco qualificada, mas próximo a importantes centros empresariais. Marca bastante reconhecida internacionalmente

Localização

Localizado no CENU – Centro Empresarial Nações Unidas, na avenida da Nações Unidas e distante 8 km do Aeroporto de Congonhas. O hotel possui fácil acesso aos maiores e mais importantes centros empresariais e financeiros de São Paulo, além do espaço de eventos do WTC. No entorno imediato não há opções de restaurantes, bares e entretenimento qualificado.

Avaliação da marca

A empresa Hilton Worldwide, detentora dos direitos da marca Hilton, é uma das mais reconhecidas operadoras hoteleiras do mundo, com expressivo posicionamento no mercado estado-unidense. Atualmente, a rede possui mais de 6.100 hotéis em 118 países.



Set competitivo
- Fasano Itaim
- Hilton
- Demais hotéis

Polos corporativos
- Faria Lima-Berrini-Nações Unidas
- Paulista

Outros
- Aeroporto de Congonhas
- Parque Ibirapuera

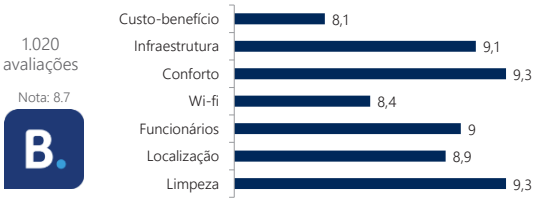
Escala: 1Km

Hotel já é antigo, com necessidade de renovação. A&B e vista do hotel são pontos positivos

AVALIAÇÃO

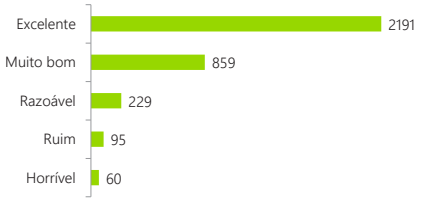
1.020 avaliações

Nota: 8.7



3.434 avaliações

Nota: 4.5



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Vista dos quartos
- Ótima estrutura de lazer e eventos
- Boas opções de bares e restaurantes
- Excelente localização
- Quartos reformados são modernos

COMENTÁRIOS NEGATIVOS

- Quartos antigos

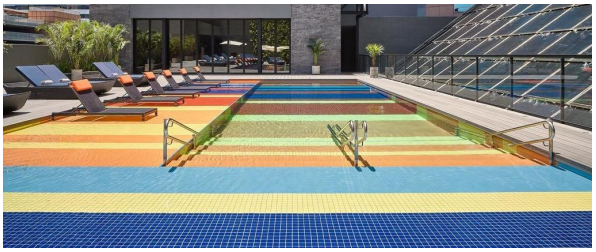
Fasano Itaim – São Paulo/SP

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Os concorrentes – Sheraton

DADOS GERAIS	**UHs:** 298 **Abertura:** 1995 **Endereço:** Av. das Nações Unidas, 12.559 **Produto:** *Upper-upscale* **Tarifa booking*:** R$ 1.164
UHs	▪ Classic – 45 m² ▪ Club – 45 m² ▪ Executive – 45 m² ▪ Master Executive Suíte – 105 m² ▪ Suíte Presidencial – 510 m²
A&B	▪ Restaurante do Lobby (culinária internacional) casual) ▪ Espaço L'atelier (culinária
EVENTOS	▪ WTC Events Center – 12.000 m² ▪ 60 salas flexíveis ▪ WTC Ballroom – 1.200 m² ▪ Teatro – 526 lugares ▪ Golden Hall – 3.000 m²
SPA	▪ *In Room SPA*
LAZER/ OUTROS	▪ Academia ▪ Piscina externa ▪ *Club Lounge* ▪ Bicicletário ▪ Heliponto

*1 diária p/ 2 adultos (18/11 a 19/11), sem café da manhã e com cancelamento.



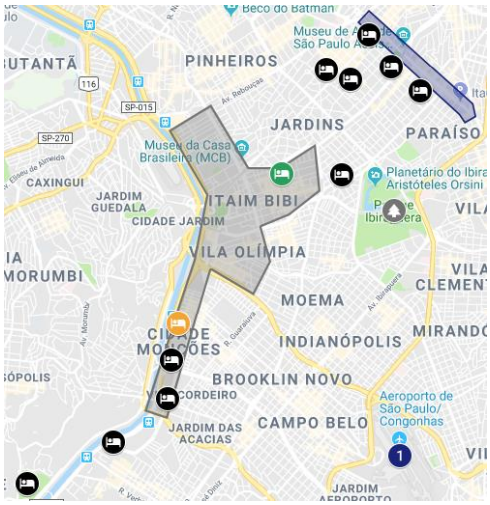
Localização próxima a escritórios e centro de eventos. Entorno imediato carente de oferta complementar qualificada, além do Shopping D&D

Localização

Localizado dentro do complexo World Trade Center, o hotel está a 5,6 km do Aeroporto de Congonhas e ao lado do Shopping D&D, shopping de decoração com diversas lojas. Fácil acesso aos eixos Berrini e Juscelino Kubitscheck, com diversos escritórios de grandes empresas, porém com deficiência de opções qualificadas de alimentos e bebidas.

Avaliação da marca

Uma das principais marcas da empresa Marriott, a Sheraton está presente em 74 países, com 446 propriedades em operação e mais 83 no *pipeline*. A marca é reconhecida principalmente no mercado norte-americano e busca oferecer uma hospedagem confortável e com *design* nas propriedades.

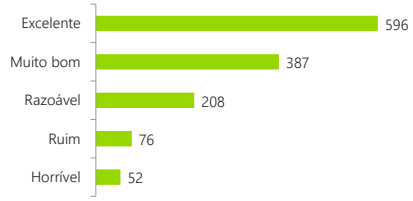


Os quartos Casa Cor e o centro de eventos são diferenciais do empreendimento, já a infraestrutura antiga é a principal reclamação

AVALIAÇÃO

687 avaliações
Nota: 8.7

1.319 avaliações
Nota: 4.0



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Heliponto
- Localização
- Espaço de eventos
- Shopping com lojas e restaurantes no complexo
- Quartos Casa Cor são diferenciados

COMENTÁRIOS NEGATIVOS

- Centro de convenções ao lado da piscina
- Quartos antigos
- Localização ruim para lazer
- Barulho excessivo
- Produto não atualizado

Fasano Itaim – São Paulo/SP

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Os concorrentes – Tivoli

	TIVOLI HOTELS & RESORTS	
DADOS GERAIS	**UHs:** 217 **Abertura:** 1997 **Endereço:** Alameda Santos, 1.437 **Produto:** *Upper-upscale* **Tarifa booking*:** R$ 1.281	
UHs	▪ Collection Rooms – 29 m² ▪ Collection Plus – 38 m² ▪ Collection Suíte – 42 m²	▪ Tivoli Master Suíte – 70 m² ▪ Park Suíte – 200 m² ▪ Suíte Presidencial – 750 m²
A&B	▪ Bistrô Tivoli (buffet francês) ▪ Narã Bar & Lounge (*drinks* e culinária contemporânea)	
EVENTOS	9 salas – 1.900 m², sendo: ▪ 4 salas de 28 a 110 m² ▪ 3 salas de 192 a 277 m²	▪ 2 salas de 423 a 563 m²
SPA	▪ Anantara SPA	
LAZER/ OUTROS	▪ Academia ▪ Piscina externa climatizada ▪ Sauna	▪ *Business center*

*1 diária p/ 2 adultos (18/11 a 19/11), sem café da manhã e com cancelamento.

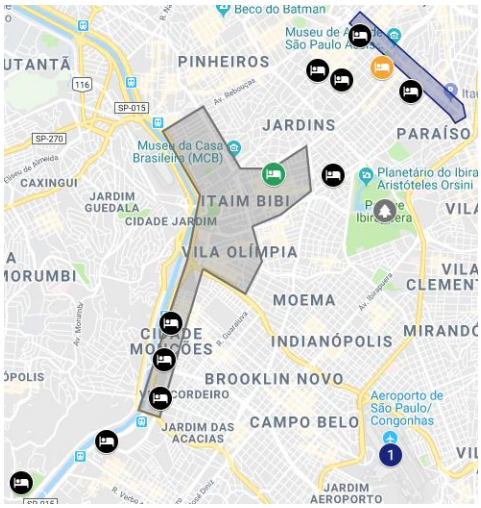
Excelente localização, próximo a uma das mais importantes avenidas de São Paulo. Marca menos reconhecida internacionalmente

Localização

Localizado nos Jardins, o Tivoli está a um quarteirão da Avenida Paulista. Em seu entorno imediato há diversas opções de entretenimento como museus, galerias de arte, parques, além dos principais restaurantes e bares da cidade a poucos minutos a pé. Distante 8,7 km do Aeroporto de Congonhas, o hotel tem fácil acesso às demais regiões da cidade, principalmente pelo corredor Norte-Sul.

Avaliação da marca

Marca de origem portuguesa adquirida pela Minor Hotels, uma companhia hoteleira Asiática. Bastante conhecida em Portugal, a marca tem presença em Portugal e no Brasil, operando atualmente 14 empreendimentos.

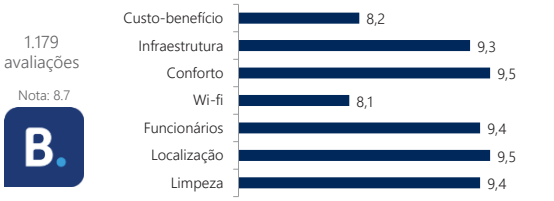


O bar Seen é uma das principais referências da cidade e um diferencial do hotel. Menor número de apartamentos reduz eficiência operacional

AVALIAÇÃO

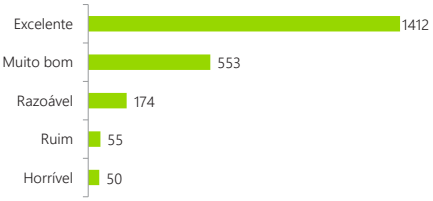
1.179 avaliações

Nota: 8.7



2.244 avaliações

Nota: 4.5



Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Localização excelente
- Seen é um ótimo bar, muito moderno
- Ótimos bares e restaurantes
- Limpeza impecável e ótima decoração
- *Staff* atencioso e receptivo

COMENTÁRIOS NEGATIVOS

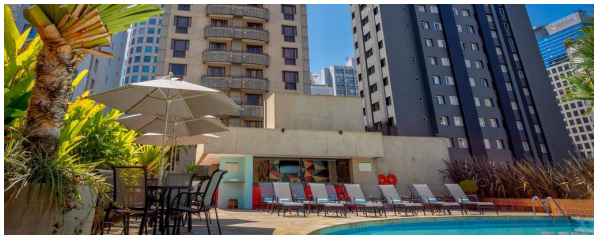
- Custo beneficio
- Isolamento acústico
- Seen não suporta o número de hóspedes – café da manhã é muito cheio
- Inexistência de piscina aquecida e coberta

Fasano Itaim – São Paulo/SP

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Os concorrentes – InterContinental

DADOS GERAIS	**UHs:** 195 **Abertura:** 1996 **Endereço:** Alameda Santos, 1.123 **Produto:** *Upper-upscale* **Tarifa booking*:** R$ 1.053
UHs	▪ Luxo – 27 a 32 m² ▪ Suíte Junior – 45 m² ▪ Suíte Executiva – 54 m²
A&B	▪ Tarsila (alta gastronomia) ▪ Godet Bar (drinks)
EVENTOS	9 salas – 994 m², sendo: ▪ 6 salas de 32 a 66 m² ▪ 2 salas de 108 a 197 m² ▪ 1 sala de 405 m²
SPA	▪ Sala de tratamento de spa (dentro da academia)
LAZER/ OUTROS	▪ Academia ▪ Piscina externa ▪ Bicicletas grátis no local



*1 diária p/ 2 adultos (18/11 a 19/11), sem café da manhã e com cancelamento.

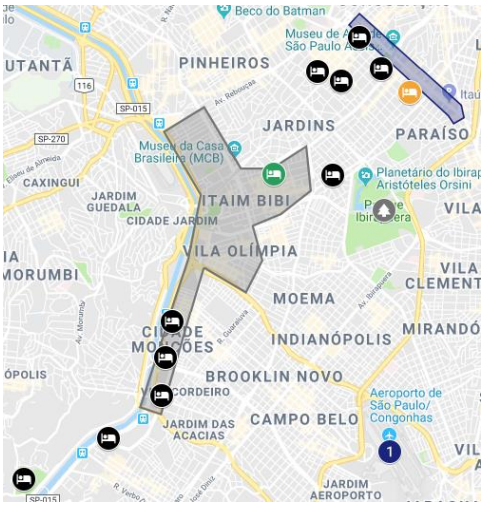
Ótima localização, fácil acesso e entorno qualificado. Próximo a bancos e escritórios internacionais

Localização

O Intercontinental São Paulo está localizado a apenas um quarteirão de diversas lojas, bares e restaurantes da Avenida Paulista, além de estar próximo a inúmeros escritórios internacionais. O hotel encontra-se a 8,1 km do Aeroporto de Congonhas e fica próximo a importantes vias da cidade, como a Avenida Paulista e o corredor Norte-Sul.

Avaliação da marca

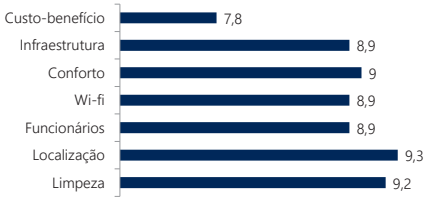
Com foco na regionalização de cada empreendimento, sem perder a gestão internacional, a marca InterContinental é a principal marca superior do grupo IHG. Com 210 hotéis em operação e 70 em desenvolvimento, a marca é reconhecida internacionalmente. Apesar da administradora ser estado-unidense, a maior concentração de hotéis se dá na Ásia.



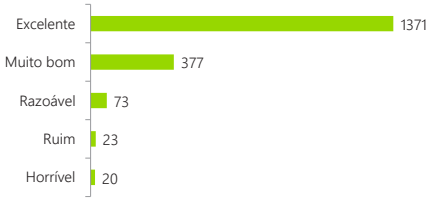
Infraestrutura de lazer pouco qualificada e a falta de renovação são os principais pontos negativos do hotel

AVALIAÇÃO

1.707 avaliações
Nota: 8.7



1.864 avaliações
Nota: 4.5



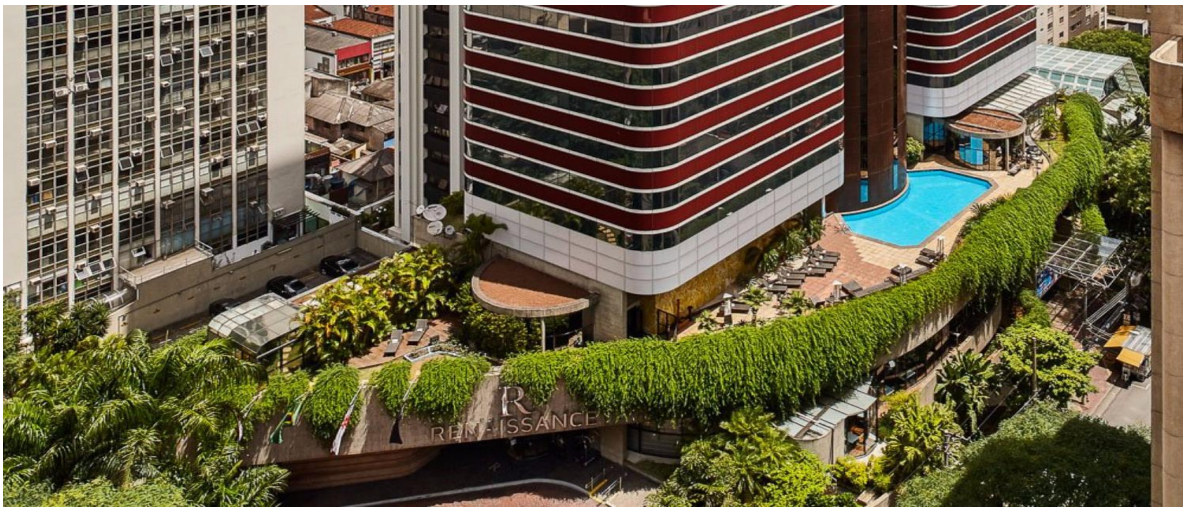
Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Atendimento excelente
- Concierge e *Club Lounge* de qualidade
- Ótimo café da manhã
- Excelente localização
- Boa infraestrutura

COMENTÁRIOS NEGATIVOS

- Necessidade de renovação
- Café da manhã não incluso na diária
- Piscina não é aquecida



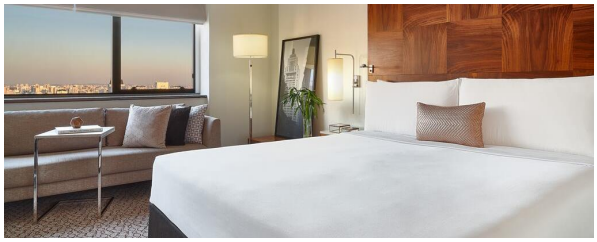
Fasano Itaim – São Paulo/SP

4. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Os concorrentes – Renaissance

DADOS GERAIS	**UHs:** 444 **Abertura:** 1997 **Endereço:** Alameda Santos, 2.233 **Produto:** *Upper-upscale* **Tarifa booking*:** R$ 991
UHs	▪ Deluxe – 30 m² ▪ Club piso – 30 m² ▪ Suite Madison e Vinoy – 46 m² ▪ Suíte Stanford e Waverly – 59 m² ▪ Suíte Mayflower – 88 m² ▪ Suíte Presidencial – 309 m²
A&B	▪ Café da manhã ▪ Bytes Café (lanches rápidos) ▪ Living Lounge Bar & Sushi (*drinks* e sushi) ▪ Havana Club (bar/disco) ▪ Terraço Jardins (contemporâneo)
EVENTOS	▪ 15 salas – 2.700 m², sendo: ▪ 11 salas de 50 a 145 m² ▪ 4 salas de 200 a 271 m² ▪ Auditório – 496 m² / 420 pessoas
SPA	The SPA at Renaissance ▪ 460 m² ▪ 10 salas de tratamento ▪ Sauna seca e a vapor ▪ Hidromassagem
LAZER/ OUTROS	▪ Academia ▪ Equipamentos Cybex e *Life Fitness* ▪ Piscina externa ▪ *Club Lounge*

RENAISSANCE® HOTELS



*1 diária p/ 2 adultos (18/11 a 19/11), sem café da manhã e com cancelamento.

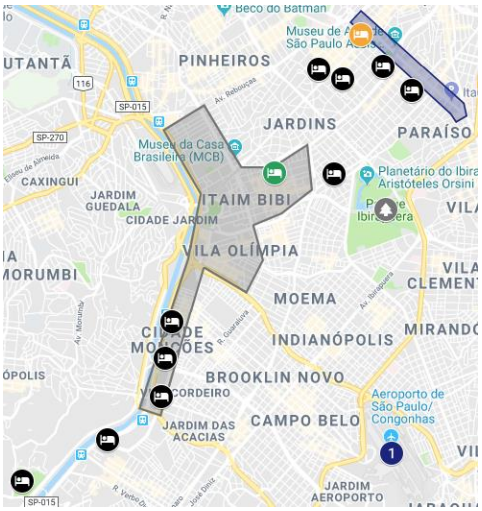
Marca reconhecida internacionalmente. Localizado em um dos principais eixos corporativos e de lazer da cidade

Localização

Localização estratégica, dentro do polo corporativo da Avenida Paulista e com um entorno imediato muito qualificado, com diversas opções de bares, restaurantes e opções de entretenimento. Fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas (distante 9,4 km do hotel) e a diversas regiões da cidade.

Avaliação da marca

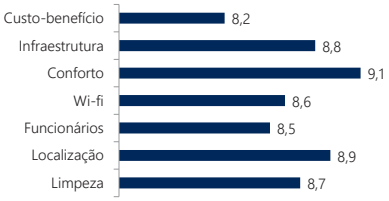
Marca superior pertencente à Marriott International, a Renaissance tem um foco em *design* e no entretenimento do hóspede. Atualmente, há 176 hotéis em operação e mais 29 em desenvolvimento. Parte de uma empresa dos Estados Unidos, a marca é bastante reconhecida em todo o mundo.



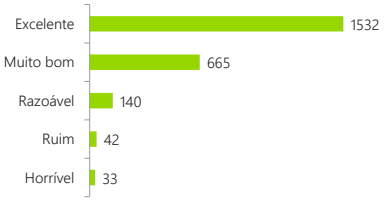
A localização e os serviços no hotel são destaques. Estrutura já datada é a principal reclamação

AVALIAÇÃO

636 avaliações
Nota: 8.7



2.412 avaliações
Nota: 4.5



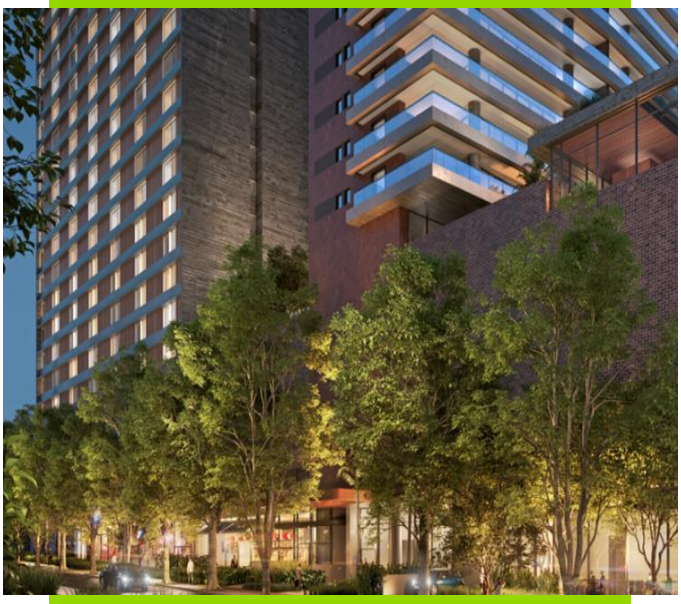
Fonte: Booking e TripAdvisor

COMENTÁRIOS POSITIVOS

- Ótima estrutura física
- Próximo a escritórios e restaurantes
- Teatro e casa de câmbio dentro do hotel
- Excelente localização
- *Staff* atencioso e receptivo

COMENTÁRIOS NEGATIVOS

- Fila de carros no estacionamento
- Custo-benefício
- Quartos e móveis antigos
- Estrutura já desatualizada (falta renovação)
- Inexistência de piscina aquecida e coberta



5. O Fasano Itaim

- Resumo da estrutura
- Hospedagem
- Alimentos e Bebidas
- Eventos
- SPA e *wellness*
- *Rooftop*
- Análise da localização

5. O FASANO ITAIM
Resumo da estrutura

Hotel *luxury* com 107 apartamentos e abertura prevista para outubro de 2022. Localização ideal para a implantação de hotel desta categoria

Hotel de luxo com 107 apartamentos

- Hotel de padrão *luxury*.
- Apartamentos – 107 unidades habitacionais com área média privativa de 56 m².
- Alimentos e bebidas – restaurante interno aberto em todas as refeições, *lobby bar*, bar da piscina, restaurante externo e *room service* 24h.
- Áreas sociais – *fitness center*, SPA, sauna e piscina externa.
- Área de eventos – um salão modulável de 430 m² (considerando *foyer*), além de quatro salas de reunião no *business center*.
- Inauguração prevista – outubro de 2022*.

Terreno localizado no Itaim Bibi

- O hotel será construído em um terreno localizado na Rua Pedroso Alvarenga, nº 706, no Itaim Bibi, em São Paulo.
- O terreno possui 4.879,2 m² e, além do hotel, contará com residencial de alto nível e restaurantes de alto padrão.
- A região concentra o principal polo corporativo da cidade e está próxima a importantes espaços para entretenimento, como shoppings, parques e teatros. Além disso, no entorno imediato há diversas opções qualificadas de alimentos e bebidas. O terreno está a 8,5 km do Aeroporto de Congonhas.

*Para fins de projeção, considerou-se a abertura em janeiro de 2023.

ÁREA PRIVATIVA - APARTAMENTOS

	m²	Nº apartamentos
Superior	36	30
Deluxe	51	30
Suíte Junior	57	28
Suíte	86	16
Suíte Deluxe	114	2
Suíte Fasano	227	1
Média	56	107

Fonte: Even

5. O FASANO ITAIM

Hospedagem

Decoração clássica, porém "leve", direcionada também para um público jovem. Apartamentos menores partirão de 36 m²

- 107 unidades habitacionais.
- 6 categorias de apartamentos: Superior (36 m²), Deluxe (51 m²), Suíte Júnior (57 m²), Suíte (86 m²), Suíte Deluxe (114 m²) e Suíte Fasano (227 m²).
- Área média privativa de 56 m².
- Projeto de arquitetura: Aflalo/Gasperini.
- Projeto de decoração: Studio MK27 (Marcio Kogan).
- Projeto de paisagismo: Soma Arquitetos.
- Construção e incorporação: Even Construtora e Incorporadora S.A.
- Conectividade/tecnologia: tomadas e conectores USB próximos à cama, SmartTV, internet de alta velocidade, aplicativos para solicitação e agendamento de serviços, automação da iluminação e ar-condicionado.

AMENITIES DISPONÍVEIS NOS APARTAMENTOS

Fonte: Even

Perspectiva digital de um
dos apartamentos do hotel

Diferencial competitivo: estrutura de A&B integrada à cidade, com utilização expressiva também pelo público de passantes

- *Lobby bar* com sete assentos no balcão, mais oito poltronas.
- Dois restaurantes abertos para a rua, sendo um deles com 115 lugares, mais uma sala privativa com 16 lugares.
- Bar na cobertura com 32 lugares no *lounge* interno, 6 lugares no *lounge* externo e 8 lugares no balcão.
- Paisagismo poderá atenuar os efeitos da vista do hotel não ser tão atrativa quanto a de outras localidades ou prédios mais altos.

Fasano Itaim – São Paulo/SP

5. O Fasano Itaim

Eventos

Espaço será capaz de atender eventos que buscam exclusividade e alto nível de A&B e atendimento

- Andar de eventos: 430 m² úteis (considerando *foyer*).
- Quatro salas de reunião localizadas no *business* center que totalizam mais 296 m².
- Salas com luz natural deverão trazer a sensação de exclusividade à estrutura.
- Atenção a aspectos técnicos, como isolamento acústico, cabeamentos internos, climatização, estrutura para fixação de equipamentos no teto, entradas de serviço e social exclusivas. Escada de acesso direto pelo *lobby* é fundamental.

Diferencial competitivo: áreas amplas e completas valorizarão a estrutura de lazer do Fasano Itaim

- SPA associado à marca Fasano com 300 m².
- Quatro salas de tratamento, sendo três salas para casais e uma sala individual.
- Uma sauna seca e uma sauna úmida.
- Academia aberta 24 horas com 150 m² e *personal trainer* disponível para agendamento de aulas individuais, como yoga e pilates.
- Cabeleireiro e manicure.
- Vestiário masculino e feminino.

Fasano Itaim – São Paulo/SP

5. O FASANO ITAIM
Rooftop

Diferencial competitivo: *rooftop* com piscina e bar será atrativo aos hóspedes e à realização de eventos sociais

- Piscina com 64 m².
- Solário com 22 lugares com espreguiçadeiras.
- Bar com 32 lugares no *lounge* interno, 6 lugares no *lounge* externo e 8 lugares no balcão.

Fasano Itaim – São Paulo/SP

5. O FASANO ITAIM

Análise da localização

Uma das regiões mais valorizadas para a implantação de um hotel de luxo, próxima a escritórios, bares e restaurantes

Endereço

Rua Pedroso Alvarenga, nº 706, Itaim Bibi - São Paulo, SP.

Acessibilidade boa

- Próximo a importantes vias da cidade: Av. Nove de Julho, Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Juscelino Kubistchek e Av. Santo Amaro.
- O acesso ao Aeroporto de Congonhas se dá através da Avenida Santo Amaro e da Avenida dos Bandeirantes. O percurso de 8 km é feito em aproximadamente 20 minutos, em carro, quando não há trânsito.

Visibilidade adequada

Apesar da existência de diversos prédios ao redor, o terreno é de esquina e fica em uma via conhecida e de grande movimentação.

Entorno qualificado

- Polo corporativo consolidado de São Paulo. Há aproximadamente 2,6 milhões m² de edifícios corporativos de alto padrão no entorno expandido. Além do polo corporativo, o hotel estará próximo aos shoppings Iguatemi, JK Iguatemi, Vila Olímpia e Cidade Jardim, além do Parque do Povo e do Parque do Ibirapuera.
- Importantes geradores de demanda de eventos e, secundariamente, de lazer: Jockey Club, Teatro Santander (JK), Ginásio do Ibirapuera e Estádio do Morumbi.
- Oferta complementar qualificada: a região primária do empreendimento oferece ótimas opções de alimentos e bebidas, além de serviços (tais como farmácias e bancos). Assim, os hóspedes terão diversas opções em *walking distance*.

O hotel estará localizado em uma das melhores regiões de São Paulo em termos de geradores de demanda

ENTORNO EXPANDIDO DO HOTEL

LEGENDA

- Hotel Proposto

Aeroportos

1. Aeroporto de Congonhas
2. Aeroporto de Guarulhos

Centros de convenções

1. São Paulo Expo
2. Expo Center Norte
3. Anhembi
4. Transamerica Expo Center

Polos corporativos

- Faria Lima-Berrini-Nações Unidas
- Paulista

Outros

- Parque Ibirapuera

Fonte: HotelInvest

Escala 5 km

Além do polo corporativo, o macro entorno concentra também equipamentos de lazer em São Paulo

ENTORNO EXPANDIDO – HOSPITAIS, SHOPPINGS E OUTROS PONTOS DE INTERESSE

Fonte: HotelInvest

LEGENDA

Hotel Proposto

Hospitais

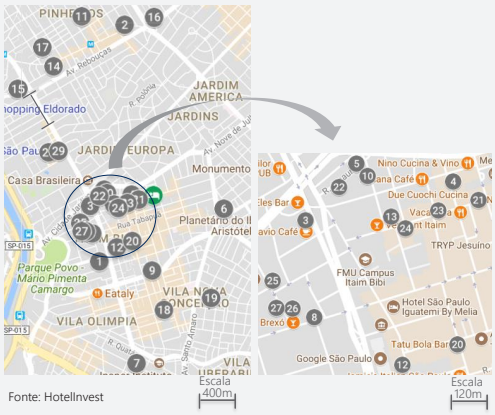
1. Hospital Albert Einstein
2. HCor Diagnóstico
3. Hospital Sírio Libanês
4. Hospital Sancta Maggiore
5. Hospital São Luiz
6. Clínica de Cirurgia Plastica
7. Instituto Dante Pazzanese

Shoppings e outros pontos de interesse

1. Museu da Imagem e do Som
2. Shopping Eldorado
3. Iguatemi São Paulo
4. Museu da Casa Brasileira
5. Jockey Club de São Paulo
6. Parque do Povo
7. JK Iguatemi
8. Teatro Santander
9. Theatro NET São Paulo
10. Shopping Vila Olímpia
11. Eataly Ristorante
12. Teatro Extra Itaim
13. Parque Ibirapuera
14. MAC

Alguns dos principais restaurantes de São Paulo estão localizados no entorno expandido do projeto

ENTORNO EXPANDIDO – RESTAURANTES DE ALTO PADRÃO



Fonte: HotelInvest

LEGENDA

Hotel Proposto

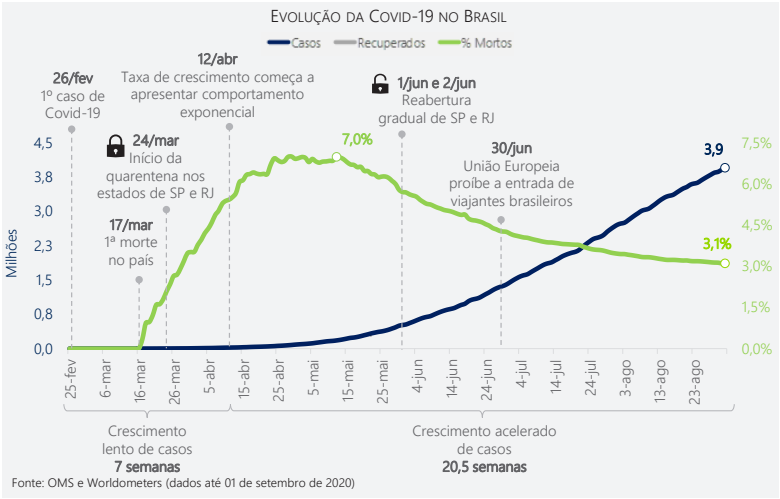
Principais restaurantes de alto padrão da região

1. Jam Itaim
2. Vinheria Percussi
3. Baby Beef Rubaiyat
4. Due Cuochi Cucina
5. Osaka
6. Tre Bicchieri
7. Praça São Lourenço
8. La Mar Cebicheria Peruana
9. NB Steak JK
10. Parigi
11. Chou
12. **Trattoria Fasano**
13. **Freddy**
14. Aya
15. Restaurante Vecchio Torino
16. Jun Sakamoto
17. Sushi Hamatyo
18. Corrientes 348
19. Le Manjue
20. Tatu Bola Bar
21. Nakka Restaurante
22. Forneria San Paolo
23. **IT SUSHI**
24. **L'Entrecôte de Paris**
25. **Mori Sushi Ohta**
26. **Méz**
27. **Loup Restaurante**
28. **Restaurante Manioca**
29. **Piselli SUD**

6. Características gerais do mercado

- Conjuntura macroeconômica
- A cidade de São Paulo

+3,9 milhões de casos confirmados no Brasil e +122 mil mortes. Controle da doença é fundamental para a recuperação econômica

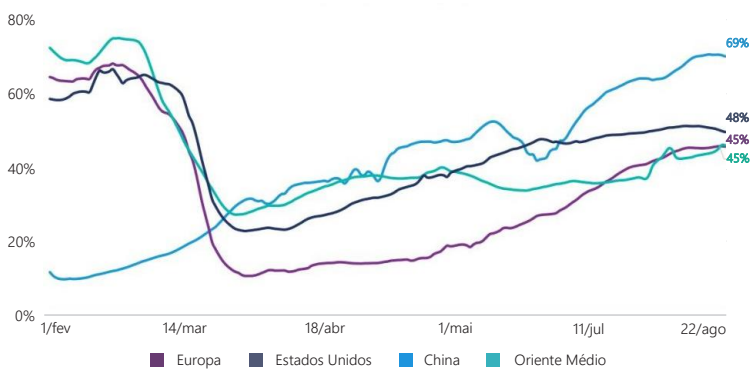


Fonte: OMS e Worldometers (dados até 01 de setembro de 2020)

- No Brasil, os estados começaram a gradualmente adotar medidas de isolamento social em 24 de março. Após pouco mais de 2 meses do início da quarentena nos estados de SP e RJ, iniciou-se uma reabertura gradual do comércio e serviços, ainda sem o controle da disseminação da Covid-19. Hoje, todos os estados já afrouxaram, ao menos parcialmente, as medidas de isolamento social.
- A leitura da evolução da doença não pode ser vista como unânime em um país como o Brasil, cujos Estados apresentam diferentes fases e velocidades muito distintas da pandemia. Estados que enfrentaram uma fase mais dura no início da crise, como PA e AM, veem o número de novos casos e óbitos cair gradualmente. Já SC, MT, MG, PR e RS estão em uma curva ascendente de novos casos e óbitos.
- Algumas vacinas estão em fase avançadas de teste, como a do Instituto Butantan que está sendo produzida no Brasil em parceria com o laboratório chinês Sinovac. Se os resultados forem positivos, a vacina pode estar disponível no mercado já no início de 2021.
- Para as projeções do estudo, parte-se da premissa de intensificação do ritmo de recuperação da economia em 2021, como indicado pelos principais analistas econômicos nacionais e internacionais. Para tanto, é fundamental que as curvas de contágio da Covid-19 sejam contidas e a vacina esteja disponível ao mundo.

China está em fase mais avançada de recuperação e já sinaliza retomada à performance pré-crise

EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO HOTELEIRA NA EUROPA, ESTADOS UNIDOS, CHINA E ORIENTE MÉDIO
(1 DE FEVEREIRO A 22 DE AGOSTO)



Fonte STR / 2020 © CoStar Realty Information, Inc.

- O impacto da Covid-19 na hotelaria foi forte. As taxas de ocupação ao redor do mundo caíram a um dígito conforme a doença foi se espalhando pelas diferentes regiões do globo. No entanto, o índice já se encontra em recuperação na maior parte dos destinos.
- Na China, como mostra o gráfico ao lado, a ocupação saiu de valores próximos a 8% no início de fevereiro e, no início de maio, o índice já atingia 38%. Isso representa um aumento de 30 p.p. em pouco mais de dois meses. No final de agosto, a ocupação estava em patamares próximos a 70% devido às férias escolares, valor muito semelhante ao que era visto no país nas semanas que antecederam o início da crise.
- Enquanto na China a queda de ocupação aconteceu em janeiro, pois foi o primeiro país atingido pela doença, nos Estados Unidos e na Europa ela veio entre o final de fevereiro e início de março. Nos Estados Unidos, devido a *lockdowns* menos rígidos, a ocupação não chegou a valor inferior a 20% e atualmente já está próxima a 50%. Já no continente europeu, a queda foi maior. No início de abril o índice chegou a 5% e atualmente está em 45%.
- Para o Brasil, a expectativa é que a curva de recuperação se intensifique nos próximos meses. A recuperação completa levará no mínimo 2 anos, até que haja a normalização completa do fluxo aéreo nacional e internacional e também do setor de eventos, como indicado no estudo Recuperação da Hotelaria Urbana no Brasil, desenvolvido pela HotelInvest em parceria com a Omnibees, a STR e o FOHB, que pode ser acessado neste link.

O Brasil é um país que se destaca por seu tamanho e robustez econômica: 9ª maior economia do mundo, 5º maior território e 6ª maior população

O Brasil é um país que se destaca por seu tamanho e robustez econômica. Sendo o quinto maior do mundo em área territorial, o país conta com um litoral de aproximadamente 7.500 km² e faz fronteira com 10 países sul-americanos. Com a sexta maior população do mundo, a economia brasileira é a maior da América Latina e do Hemisfério Sul, a nona maior do mundo em relação ao PIB nominal e a sétima por Paridade do Poder de Compra (PPC). Com mais de 210 milhões de habitantes, o tamanho de seu mercado doméstico é robusto.

Brasil: maior economia do Hemisfério Sul

- 5º maior território e 6ª maior população do mundo, com um total de 210 milhões de habitantes.
- 9ª maior economia do mundo, com PIB equivalente a R$ 7,3 trilhões.
- 5.570 municípios distribuídos em 26 estados, além do Distrito Federal.
- Grande mercado doméstico, potencial consumidor de bens, serviços, turismo e lazer.

Fonte: Data Popular, IBGE, Banco Central do Brasil e Fundo Monetário Internacional

Recessão em 2020 e retomada em 2021. Em médio e longo prazos, inflação controlada e juros baixos tornarão o ambiente de negócios mais atrativo

Recessão em 2020 e retomada de crescimento em 2021

As perspectivas para o PIB nacional em 2020 ainda são incertas. Dentre os principais analistas de economia no mercado, projeta-se uma retração de 4,5% a 7,7% este ano. A real magnitude da queda dependerá da contenção da Covid-19 e de seu impacto financeiro nos consumidores e nas empresas. No entanto, acredita-se que a recuperação se dará já a partir do próximo ano, com previsão de PIB de 3,5% em 2021.

Inflação (IPCA) puxada para baixo em 2020 pela queda no consumo

Em 2020, o fechamento do comércio devido à Covid-19, somado à suspensão dos contratos de trabalho e redução de jornada e de salário proporcional, que já afetou mais de 12 milhões de brasileiros, implicam em uma desaceleração no consumo e, consequentemente, baixa inflação. Para os próximos anos, o índice segue em trajetória benigna.

Alta no câmbio se prolongará também para os próximos anos

O risco fiscal ainda elevado, a contração da atividade econômica e o cenário de juros baixos devem seguir limitando o fluxo de capitais para o Brasil ao longo deste ano e impedindo uma apreciação mais intensa da moeda. Para o ano que vem, à medida em que o choque externo se dissipe e a economia brasileira retome o crescimento, há espaço para início de apreciação da moeda. A alta do dólar deve intensificar a procura por destinos de férias nacionais.

Juros (Selic) está no menor patamar histórico já registrado

Em 5 de agosto, o Copom reduziu a Selic pela nona reunião consecutiva, e o índice atingiu 2,0%, menor patamar histórico já registrado. Após a última reunião do Copom, o consenso entre o mercado era de que ainda haveria mais um corte na taxa até o final do ano. Mantidos juros em patamares baixos, as opções de investimentos no setor produtivo ganharão mais força e atratividade no país.

DADOS SOCIOECONÔMICOS NACIONAIS

Ano	PIB[1]	Inflação (IPCA)	Taxa de Câmbio[2]	Taxa de juros[3]	Taxa de juros real[4]	Balança Comercial[5]
2010	7,5%	5,9%	R$1,8	10,0%	4,6%	20,1
2011	4,0%	6,5%	R$1,7	11,7%	4,2%	29,8
2012	1,9%	5,8%	R$2,0	8,5%	1,3%	19,4
2013	3,0%	5,9%	R$2,2	8,4%	3,9%	2,3
2014	0,5%	6,4%	R$2,4	11,0%	5,0%	-3,9
2015	-3,5%	10,7%	R$3,3	13,6%	3,2%	19,7
2016	-3,3%	6,3%	R$3,5	14,2%	7,4%	47,7
2017	1,3%	2,9%	R$3,2	9,9%	6,8%	67,1
2018	1,3%	3,7%	R$3,7	6,6%	2,7%	58,3
2019	1,1%	4,3%	R$3,9	6,0%	1,6%	46,7
2020e	-4,5%	2,0%	R$5,1	2,8%	0,0%	65,0
2021e	3,5%	2,8%	R$4,8	2,2%	0,2%	75,0
2022e	3,0%	3,0%	R$4,5	3,1%	0,5%	87,0
2023e	3,1%	3,0%	R$4,5	3,7%	0,7%	92,0

1- Crescimento real do PIB
2- Câmbio médio anual (BRL/USD)
3- Selic média anual
4- Selic/IPCA - fim do período
5- Saldo (USD Bilhões)
e- Estimativa

Fonte: Itaú BBA (setembro/2020)

Covid-19 impossibilitou a cotação do INEC em 2020. ICEI atingiu 34,5 em abril, mas hoje já está em trajetória de crescimento e chegou a 57 em agosto

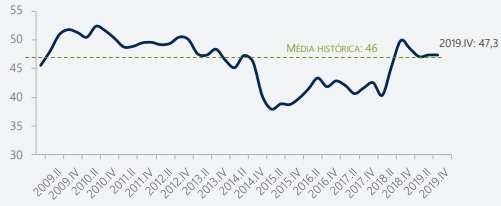
ÍNDICE DE CONFIANÇA DO EMPRESÁRIO INDUSTRIAL (ICEI)

O ICEI VARIA DE 0 A 100. VALORES ACIMA DE 50 INDICAM EMPRESÁRIOS CONFIANTES

Fonte: Confederação Nacional da Indústria (agosto/2020)

O Índice de Confiança do Empresário Industrial (ICEI) é um levantamento estatístico que fornece, mensalmente, indicações sobre o estado geral da economia e suas tendências. Em 2015, o índice sofreu quedas em razão do agravamento da crise política e econômica, mas a partir de 2016 já apresentou retomada de crescimento. Durante todos os meses entre o início de 2018 e março de 2020, com exceção de junho de 2018 (devido à greve dos caminhoneiros), o índice se manteve acima da média. Em abril deste ano, com a chegada da Covid-19 no país, o índice atingiu 34,5, valores que não eram vistos desde outubro de 2015, em meio à crise econômica da época. No entanto, o ICEI já tem mostrado um viés positivo. Está em recuperação desde maio e em agosto ficou em 57, já acima da média histórica.

ÍNDICE NACIONAL DE EXPECTATIVA DO CONSUMIDOR (INEC)



Fonte: Confederação Nacional da Indústria (agosto/2020)

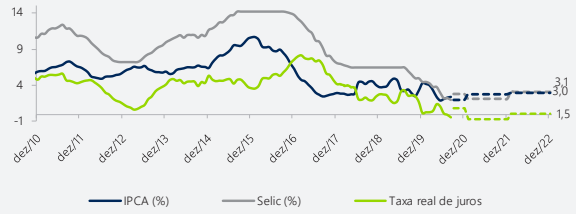
O Índice Nacional de Expectativa do Consumidor (INEC) é um indicador utilizado para identificar a tendência do consumo das famílias. Assim como o ICEI, devido ao cenário político e econômico, o INEC também apresentou quedas em 2015. A partir de 2016 a expectativa do consumidor voltou a melhorar e desde o último trimestre de 2018 encontra-se em patamares acima da média histórica. No entanto, devido à Covid-19, a Confederação Nacional da Indústria interrompeu o cálculo do índice devido à impossibilidade de realização da pesquisa presencial.

6. Características gerais do mercado

Conjuntura macroeconômica – Selic, IPCA e juros reais

Selic abaixo de um dígito e juros reais mais baixos criam melhores condições para investimento, principalmente no setor produtivo

Taxa Selic, Inflação IPCA e Juros reais (%) - Histórico e projeções



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil e Itaú BBA (setembro/2020)
*Para as projeções, considerou-se em todos os meses a projeção anual divulgada pelo Itaú BBA.

Tendência de estabilização da inflação abaixo da meta do BACEN e juros reais baixos em curto e médio prazos

- A alta ociosidade da economia e o alto nível da taxa de desemprego podem contribuir para uma inflação abaixo do esperado em médio prazo.
- Por conta da desaceleração econômica em decorrência da Covid-19, a taxa Selic está no menor patamar histórico já registrado.

Possíveis mudanças no cenário de inflação refletem tanto fatores domésticos quanto internacionais. Em relação ao ambiente doméstico, a aprovação da Reforma da Previdência foi fundamental para a estabilização da dívida pública no médio prazo. No entanto, com a chegada do coronavírus, o governo federal lançou um pacote de gastos em medidas fiscais próximo a R$ 584 bilhões. Com isso, as demais reformas que estavam sendo discutidas, como a tributária e a administrativa, se tornam cada vez mais necessárias.

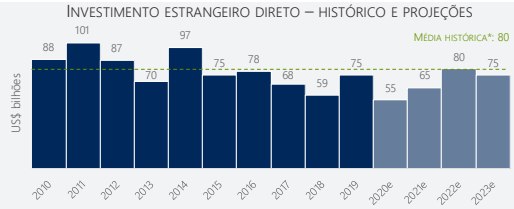
No cenário macroeconômico, ainda não há sinal de pressão inflacionária significativa nos próximos anos. Diversos fatores contribuem para a continuidade da dinâmica benigna da inflação, como o elevado nível de ociosidade da economia e a alta da taxa de desemprego. O risco de alta deriva de eventuais pressões cambiais, no caso de frustração da agenda de reformas, e dos riscos fiscais crescentes.

As perspectivas no âmbito mundial, que já eram de desaceleração no ritmo de crescimento em curto prazo, foram intensificadas devido à Covid-19, mas ainda em um contexto favorável para os emergentes, à medida que os juros permanecerem baixos nos países desenvolvidos.

Em relação à taxa Selic, caso haja novo corte, ele será residual. Cortes mais significativos poderiam levar à instabilidade nos preços dos ativos devido à relativa fragilidade das contas públicas e às incertezas quanto à trajetória fiscal do país nos próximos anos (Itaú BBA, setembro/2020).

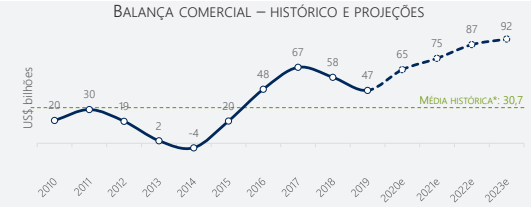
Em 2019, o IED e a balança comercial indicavam uma melhora no clima de negócios do país. Com a Covid-19, IED apresentará valores baixos esse ano

INVESTIMENTO ESTRANGEIRO DIRETO – HISTÓRICO E PROJEÇÕES



Fonte: Banco Central do Brasil e Boletim Focus (04/09/2020)
*Média histórica não leva em consideração as projeções.

BALANÇA COMERCIAL – HISTÓRICO E PROJEÇÕES



Fonte: Banco Central do Brasil e Itaú BBA (setembro/2020)
*Média histórica não leva em consideração as projeções.

O investimento direto no país é a principal fonte de financiamento do déficit em conta corrente. O aumento do IED no Brasil em 2019 foi um importante indicador da melhora no clima de negócios, que estava em curso até o início da pandemia do novo coronavírus. Com a crise causada pela Covid-19, o fluxo de entrada de capitais no país, que estava na casa de aproximadamente US$ 5 bilhões por mês, foi de apenas US$ 236 milhões em abril de 2020, o menor volume desde 1995. Esse resultado se deve aos prejuízos registrados pelas empresas estrangeiras que operam no Brasil, como reflexo dos choques causados pela pandemia.

Projeções para o ingresso de investimentos externos diretos em 2020 apontam agora entradas de no máximo US$ 55 bilhões, quase 30% menos do que em 2019. Para os próximos meses, a expectativa é de que o déficit em transações correntes continue diminuindo com o recuo das importações, das viagens internacionais e da remessa de lucros. No ano passado, o saldo em transações correntes foi negativo em US$ 50,7 bilhões, enquanto para 2020 as projeções estão em torno de US$ 20 bilhões. Em contrapartida, espera-se aceleração da fuga de capitais.

Por conta da valorização do dólar, que faz com que o preço dos produtos nacionais nos mercados globais esteja mais baixo e o custo para brasileiros consumirem produtos do exterior mais alto, a balança comercial, que atingiu o maior valor da série histórica em julho deste ano (superávit de US$ 8 bilhões) deve continuar em bons patamares.

Covid-19 deve impactar a entrada de capital no país apenas em curto prazo

- Em médio prazo, com um cenário econômico mais favorável, os investimentos estrangeiros devem voltar a aumentar no país.
- Com a alta do dólar, a balança comercial deve continuar em bons patamares nos próximos anos.

Depreciação mais intensa da moeda até 2021 devido aos impactos econômicos da Covid-19. Tendência de estabilização do dólar em R$ 4,5

O dólar, que estava em trajetória de alta desde o final de 2019 devido às tensões sociais na América Latina, que pressionaram a moeda brasileira, atingiu valores recordes em maio de 2020 devido à crise causada pelo coronavírus. Ao longo de 2020, o real já se desvalorizou quase 40% em relação ao dólar. Essa tendência de alta do dólar deve continuar até 2021 dado os riscos fiscais crescentes vinculados aos gastos do governo com programas sociais, da contração acentuada da atividade econômica e do cenário de juros baixos.

A atual alta do dólar, somado ao fato de que ao menos em curto prazo haverá maior receio em relação à realização de viagens internacionais, deve intensificar a procura por destinos de férias nacionais.

Nos próximos anos, à medida em que o choque externo se dissipe e a economia brasileira retome o crescimento, há espaço para apreciação da moeda. No entanto, há riscos em ambas as direções. Por um lado, caso haja uma deterioração fiscal que resulte em uma saída mais forte de capitais, a depreciação da moeda deve ser mais intensa. Por outro, o ambiente global, marcado pela busca por retorno financeiro, pode atuar no sentido de apreciar ativos brasileiros (Itaú BBA, setembro/2020).

Desvalorização do real frente ao dólar

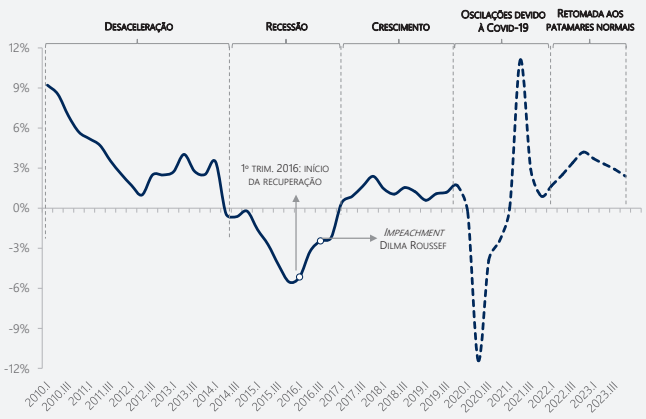
- O dólar valorizou quase 40% frente ao real desde o início do ano.
- Favorece viagens domésticas frente às internacionais.

CÂMBIO (RS/US$) – HISTÓRICO E PROJEÇÕES

e: Estimativas
Fonte: Itaú BBA (setembro/2020)

Trajetória de crescimento iniciada em 2017 foi interrompida devido à Covid-19. Retomada de crescimento a partir de 2021

EVOLUÇÃO TRIMESTRAL DO PIB NACIONAL* – HISTÓRICO E PROJEÇÕES



Fonte: IBGE e Itaú BBA (setembro/2020)
*Variação em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

O PIB do Brasil entrou em um processo de desaceleração a partir do 1º trimestre de 2010. Apesar da aparente recuperação entre o 3º trimestre de 2012 e o 1º trimestre de 2014, em abril do último ano o país entrou em um período de recessão econômica que se estendeu por 12 trimestres. Mudanças de políticas econômicas recolocaram o país em nova fase de crescimento, ainda tímida, a partir do 2º trimestre de 2017.

Para 2020, as expectativas eram de nova intensificação de crescimento, com inflação controlada, juros baixos e agenda de reformas em aprovação. No entanto, a Covid-19 interrompeu momentaneamente as perspectivas positivas do PIB, que agora prevê-se que cairá 4,5%, segundo projeções do Itaú BBA. O ponto positivo é que aparentemente o pior já passou. Dados preliminares indicam que a atividade econômica pode ter atingido seu piso em abril.

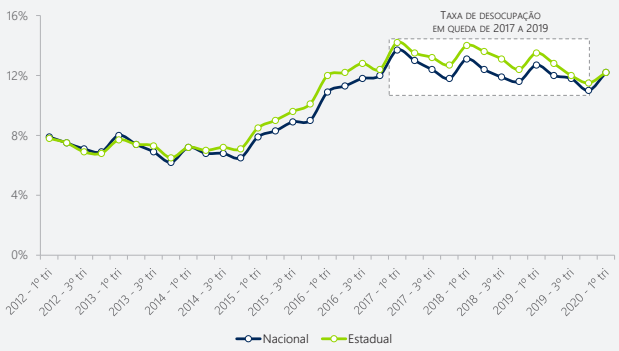
O início da flexibilização das medidas de distanciamento social em certos estados têm favorecido, em tese, a retomada da atividade econômica, mas também aumenta o risco de agravamento da pandemia. Os principais riscos negativos advêm da evolução e propagação do vírus, que podem inviabilizar a continuidade de uma abertura gradual e ordenada das atividades econômicas ao longo do 4º trimestre. Vale notar que, mesmo com a retomada da economia no 2º semestre deste ano e durante o ano que vem, o PIB no final de 2021 ainda estará abaixo do nível pré-pandemia.

Projeção de retomada de crescimento do PIB em 2021

Em um cenário pós pandemia, há expectativa de aceleração de crescimento do PIB nos próximos anos.

Taxa de desocupação estava há 3 anos em trajetória de queda. Nova tendência de alta em curto prazo devido aos impactos da Covid-19

TAXA DE DESOCUPAÇÃO ESTADUAL E NACIONAL



Fonte: IBGE (2020)

- As taxas de desemprego nacional e estadual medidas pelo IBGE, que no cenário pré-crise apresentavam valores entre 6% e 8,5%, começaram a subir desde o 1º trimestre de 2015, atingindo seu maior valor (13,7% e 14,1%, respectivamente) no 1º trimestre de 2017.
- Apesar do aumento na taxa de desemprego no primeiro trimestre de cada ano devido, tipicamente, às dispensas de temporários contratados no fim do ano, pode-se observar uma queda na taxa de desemprego já a partir do 2º semestre de 2017, após expressiva deterioração das condições do mercado de trabalho durante a recessão.
- No início do ano, projetava-se que a taxa de desemprego nacional fecharia 2020 em 11,4%, sendo o quarto ano consecutivo de queda. Para 2023, a estimativa era de 9%. No entanto, com os efeitos causados pela pandemia, hoje projeta-se que, na média de 2020, o percentual de desempregados no Brasil será de 14,2%. Apenas entre março e julho, foram perdidos 1,2 milhão de postos de trabalho com carteira assinada e houve alta de 13% nos pedidos de seguro-desemprego.
- Para 2021, o efeito do desemprego no consumo de turismo pode não ser sentido nas classes mais altas se a vacina for descoberta ainda em 2020, pois o dólar alto e o menor número de viagens ao exterior dinamizarão o mercado doméstico.

Tendência de alta no desemprego em curto prazo

- Entre março e julho, foram perdidos 1,2 milhão de postos de trabalho.
- Na média de 2020, a taxa de desemprego nacional deverá ficar em 14,2%. Até 2023, esperam-se taxas ainda superiores a de 2019.

Fasano Itaim – São Paulo/SP

6. Características gerais do mercado

A cidade de São Paulo – Economia local

Com uma população de mais de 12 milhões de habitantes, São Paulo é o principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América do Sul

Atualmente, a população de São Paulo é estimada pelo IBGE (2019) em aproximadamente 12,2 milhões de habitantes. A principal atividade econômica da cidade relaciona-se a serviços e comércio, movidos por empresas locais e multinacionais que se instalaram no município. São Paulo é a cidade mais populosa do Hemisfério Sul e a sexta cidade com maior número de bilionários no mundo.

População

Mais de **12 milhões** de habitantes (**maior** cidade do país)

PIB

R$ 687 bilhões
11% do PIB nacional

Globalização

63% das multinacionais estabelecidas no país tem sede na cidade

Hotelaria

403 estabelecimentos
45 mil UHs

Riqueza

Cidade **mais rica** do país

Empresas

Quase **2 milhões** de empresas ativas no município

Fonte: IBGE (2020), Empresômetro (2020) e SP Turis (2019)

6. Características gerais do mercado

A cidade de São Paulo – PIB e PEA

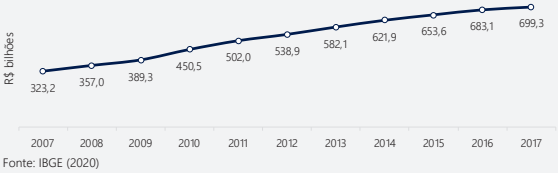
Crescimento anual médio do PIB municipal entre 2007 e 2017 de 8,0%. Serviço e comércio são os setores mais relevantes, empregando 72% da PEA

- Crescimento anual médio do PIB municipal menor que a média nacional, por São Paulo ser um mercado maduro (8,0% contra 9,5%). No entanto, o PIB da cidade representa 11,0% do total do PIB nacional.
- Os setores de serviços e comércios são os que mais empregam no município. Juntos, correspondem a 71,6% da população economicamente ativa da cidade. Dentro do setor de serviços as atividades que mais se destacam são administração pública, comunicações, finanças, entretenimento, tecnologia de informática e serviços legais. No setor industrial, o setor de construção civil é o mais significativo.
- Algumas das atividades mais representativas para São Paulo são o agenciamento, corretagem e intermediação, serviços bancários (1,9 mil agências em toda a cidade), financeiros e securitários, saúde (9 mil clínicas e 55 sociedades de especialidades médicas), construção civil, educação (35 universidades e 163 faculdades) e varejo.

São Paulo: cidade movida por serviços e comércio

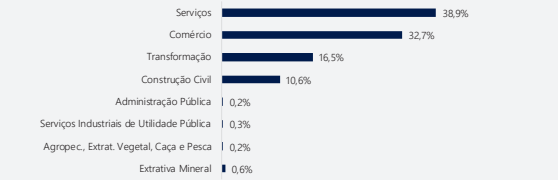
- São Paulo é responsável por 33% do PIB estadual e 11% do nacional.
- O setor de serviços é responsável pela geração de 74% do PIB municipal, seguido de impostos (17,5%) e indústria (8,5%).

Evolução do PIB municipal (preços correntes)



Fonte: IBGE (2020)

Distribuição da população economicamente ativa por setor (% do total)



Fonte: IBGE (2020)

São Paulo é a cidade do país com o maior número de empresas abertas. Quase 140 mil postos de trabalho foram criados nos últimos 2 anos

A relevância econômica de São Paulo também é evidenciada pelo número de empresas ativas: são quase 2 milhões, o correspondente a 30% das empresas ativas em todo o estado de São Paulo e 9% de todo o país.

Em relação à taxa de criação de empregos (admitidos - desligados), apesar do saldo negativo entre 2015 e 2017 em razão do agravamento da crise econômica e política nacional, em 2018 e 2019 já voltou a apresentar saldo positivo.

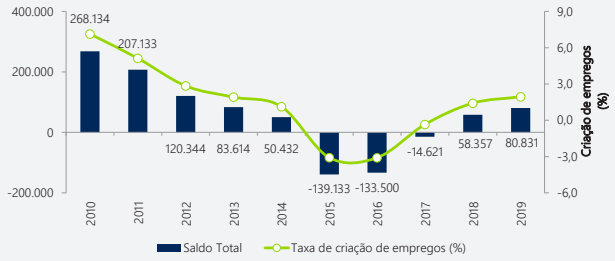
Para 2020, devido à crise econômica causada pela Covid-19, a taxa de criação de empregos deve sofrer impacto negativo. No entanto, caso o crescimento econômico previsto para 2021 em diante se concretize, a taxa voltará a apresentar resultados positivos.

AS 12 CIDADES COM MAIOR NÚMERO DE EMPRESAS ATIVAS NO BRASIL

	2017	2018	2019	hoje	% do total
São Paulo	1.310.960	1.525.811	1.817.969	1.866.769	9,0%
Rio de Janeiro	599.572	707.280	839.306	861.825	4,1%
Belo Horizonte	267.053	315.082	379.623	389.453	1,9%
Brasília	242.173	286.696	344.705	354.267	1,7%
Curitiba	234.291	270.256	320.529	333.207	1,6%
Salvador	198.397	233.724	280.457	287.346	1,4%
Fortaleza	191.470	219.709	258.834	265.866	1,3%
Porto Alegre	181.642	204.739	234.123	238.308	1,1%
Goiânia	138.685	163.924	199.221	205.773	1,0%
Campinas	116.966	135.950	161.802	166.397	0,8%
Recife	110.168	130.887	157.592	161.815	0,8%
Guarulhos	91.728	109.355	137.956	142.527	0,7%

Fonte: Empresômetro (setembro/2020)

EVOLUÇÃO DE EMPREGOS DE SÃO PAULO



Fonte: CAGED

Crescimento de 7,2% a.a. no fluxo de passageiros (2008 a 2019). Investimentos recentes aumentaram a capacidade dos aeroportos

AEROPORTO DE SÃO PAULO/CONGONHAS

Ano	Embarque e Desembarque	Variação Percentual* (%)	Variação Percentual** (%)
2008	13.672.301	-	-
2009	13.699.657	0,2	0,2
2010	15.499.462	13,1	13,4
2011	16.756.452	8,1	22,6
2012	16.775.770	0,1	22,7
2013	17.119.530	2,0	25,2
2014	18.134.768	5,9	32,6
2015	19.279.644	6,3	41,0
2016	20.816.957	8,0	52,3
2017	21.858.816	5,0	59,9
2018	21.961.782	0,5	60,6
2019	21.968.834	0,0	60,7

Fonte: INFRAERO

AEROPORTO INTERNACIONAL DE SÃO PAULO/GUARULHOS

Ano	Embarque e Desembarque	Variação Percentual* (%)	Variação Percentual** (%)
2008	20.400.304	-	-
2009	21.727.649	6,5	6,5
2010	26.849.185	23,6	31,6
2011	30.003.428	11,7	47,1
2012	32.777.330	9,2	60,7
2013	35.962.000	9,7	76,3
2014	39.537.000	9,9	93,8
2015	38.985.000	-1,4	91,1
2016	36.596.326	-6,1	79,4
2017	37.744.000	3,1	85,0
2018	42.230.432	11,9	107,0
2019	43.002.119	1,8	110,8

Fonte: INFRAERO e GRU Airport

AEROPORTO INTERNACIONAL DE CAMPINAS/VIRACOPOS

Ano	Embarque e Desembarque	Variação Percentual* (%)	Variação Percentual** (%)
2008	1.083.878	-	-
2009	3.364.404	210,4	210,4
2010	5.430.066	61,4	401,0
2011	7.568.384	39,4	598,3
2012	8.858.380	17,0	717,3
2013	9.295.349	4,9	757,6
2014	9.846.853	5,9	808,5
2015	10.324.658	4,9	852,6
2016	9.325.252	-9,7	760,4
2017	9.332.631	0,1	761,0
2018	9.223.074	-1,2	750,9
2019	10.585.018	14,8	876,6

Fonte: INFRAERO e Aeroportos Brasil Viracopos

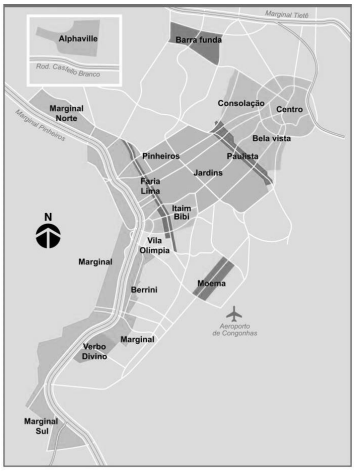
- É possível notar uma diminuição do ritmo de crescimento do fluxo de passageiros em 2016, em virtude da crise econômica, sobretudo nos Aeroportos de Guarulhos e Viracopos.
- Em 2017, o fluxo de passageiros voltou a crescer, principalmente nos Aeroportos de Congonhas e Guarulhos. Enquanto em 2018 o fluxo de passageiros se manteve praticamente estável em Congonhas e Viracopos, em Guarulhos houve um salto de 11,9%. Já em 2019, o salto deu-se em Viracopos, com um aumento de 15% em relação a 2018.
- Em 2012, a administração dos aeroportos de Guarulhos e de Viracopos foi privatizada, fazendo com que os aeroportos passassem por obras de ampliação e de melhorias das estruturas já existentes. O leilão para concessão de Congonhas deve acontecer até 2022.

São Paulo é atendida por 3 aeroportos, 2 internacionais e um nacional

- O aeroporto de Guarulhos é a principal porta de entrada para turistas estrangeiros no país.
- Os três aeroportos juntos tiveram uma taxa de crescimento de 7,2% a.a. entre 2008 e 2019.

A microrregião do Fasano Itaim apresenta as menores taxas de vacância entre os edifícios corporativos de alto padrão em São Paulo

ENTORNO EXPANDIDO FASANO



PRINCIPAIS NÚMEROS DE ESCRITÓRIOS DE ALTO PADRÃO NA REGIÃO

Região	Número de edifícios	Estoque (mil m²)	Taxa de vacância	Em construção (mil m²)
Paulista	16	273,6	12,6%	25
Pinheiros	18	273,3	10,5%	-
Faria Lima	26	468,9	13,7%	104,8
Itaim	4	726	4,0%	-
Vila Olímpia	15	223,2	16,0%	8
Berrini	10	298,6	18,3%	16,5
Chácara Santo Antônio	18	235,8	43,6%	-
Marginal Pinheiros	20	225	41,1%	36,8
Chucri Zaidan	24	670,3	26,5%	120,5
JK	12	340,2	6,6%	-
Santo Amaro	8	113,3	58,6%	-
	171	3848,2	18,4%	311,6

Fonte: Cushman & Wakefield (2019)

São Paulo é atendida por 171 edifícios corporativos de alto padrão

- Estoque total aproximado: 3,8 milhões m²
- Novo estoque: 312 mil m²
- Taxa de vacância média (2017): 18%

O Fasano Itaim será o único hotel de luxo a *walking distance* de diversas empresas multinacionais que estão instaladas na região

As empresas do entorno expandido do projeto são majoritariamente de grande porte e de multinacionais que têm suas sedes corporativas na região. Os principais bancos de investimentos e empresas de tecnologia, como Merrill Lynch, Google e BTG Pactual, fazem parte dessas empresas, e são uma demanda qualificada dispostas a pagar um prêmio pela tarifa.

Além de atrair milhares de turistas por ano, o segmento de eventos movimenta grandes números na cidade de São Paulo

Um dos principais geradores de demanda por hospedagem em São Paulo, além dos edifícios corporativos, são os grandes e pequenos eventos que acontecem na cidade todos os dias.

Tais eventos são importantes, pois, além de gerar receita para o espaço em que está sendo realizado, também geram diversas outras receitas indiretas para a cidade, como gasto com deslocamento e alimentação tanto para residentes quanto visitantes e, para os participantes que não moram na cidade, tem-se também gastos com compras, lazer e hospedagem.

Em 2013, a receita gerada pelos participantes de eventos em despesas como hospedagem e lazer ultrapassou R$ 7 bilhões (Fonte: UBRAFE - União Brasileira dos Promotores de Feiras/ FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, 2013).

Eventos na cidade de São Paulo

- 1.600 eventos diversos realizados anualmente, entre encontros, simpósios, workshops, congressos e convenções. Estima-se um público total de 19 milhões de visitantes.
- 75% das visitas para São Paulo são para negócios e eventos, enquanto 25% são para lazer e entretenimento.
- Cerca de 4,4 milhões de m² em espaços para realização de eventos.
- A cidade já sediou diversos eventos mundiais que atraem milhares de turistas, como a Parada LGBT, Grande Prêmio (GP) de Fórmula 1, a Corrida de São Silvestre e a SP Fashion Week.
- 1ª cidade em realização de eventos internacionais no Brasil e 8ª na América.

Fonte: São Paulo *Convention & Visitors Bureau* e Observatório do Turismo (2019) e Ranking ICCA (2019)

Os eventos que acontecem na cidade, que atraem mais de 19 milhões de visitantes por ano, são possíveis geradores de demanda para o Hotel Proposto

Principais áreas de eventos e distância até o Hotel Proposto

- Anhembi (400 mil m²) – 11,9 km
- São Paulo Expo (100 mil m²) – 13,8 km
- Transamérica Expo Center (100 mil m²) – 12,1 km
- Expo Center Norte (98 mil m²) – 12,1 km
- Ginásio do Ibirapuera (95 mil m²) – 2,5 km
- Centro de Convenções Rebouças (17 mil m²) – 4,5 km
- Credicard Hall (15 mil m²) – 13,1 km

São Paulo Expo

Transamérica Expo Center

Centro de eventos Anhembi

6. Características gerais do mercado

A cidade de São Paulo – Turismo

Segundo dados da São Paulo Turismo (SPTuris), independentemente do perfil da demanda (brasileiros ou estrangeiros e turistas a negócios, lazer, visita a parentes e amigos ou estudos), as principais atividades que os turistas buscam em São Paulo estão relacionadas à gastronomia e a compras. A cidade possui aproximadamente 20 mil restaurantes e 30 mil bares, que oferecem 52 tipos de culinárias diferentes, tornando São Paulo a segunda maior cidade do mundo em número de restaurantes, atrás apenas de Nova York.

Em relação às compras, destacam-se a zona de comércio popular da região central de São Paulo (por onde passam 400 mil pessoas por dia), como a Rua 25 de Março, e a Rua Oscar Freire, na zona oeste, onde se encontram diversas grifes nacionais e internacionais. Alguns dos atrativos turísticos mais visitados na cidade são a Avenida Paulista, o Parque Ibirapuera, o MASP e o Mercado Municipal (SPTuris, 2019).

Em 2018, foram 15 milhões de turistas na cidade. As principais atividades procuradas estão relacionadas à gastronomia e compras

Compras	Restaurantes	Museus	Natureza
53 shoppings e mais **59 ruas de comércio** especializado	**20 mil** restaurantes e **30 mil** bares	**158 museus**, como o MASP, o MAC, o MIS e o Museu do Futebol	**109 parques e áreas verdes,** dentre eles o Parque Ibirapuera
Bibliotecas	**Estádios de futebol**	**Cultura**	**Vida noturna**
150 bibliotecas com acervos em braile, gibis ou inteiramente dedicadas à poesia	**11 estádios** de futebol em toda a cidade	Mais de **600 espetáculos** teatrais e **41 festas populares** por ano	**184 casas noturnas** distribuídas por toda a Grande São Paulo

Fonte: SPTuris (2019)

No entorno expandido do projeto há diversos atrativos, como shoppings, museus e teatros. Parque do Ibirapuera fica a 13 minutos, em carro, do hotel

ENTORNO EXPANDIDO – PRINCIPAIS ATRATIVOS TURÍSTICOS DE SÃO PAULO

Fonte: HotelInvest

Escala

LEGENDA

Hotel Proposto

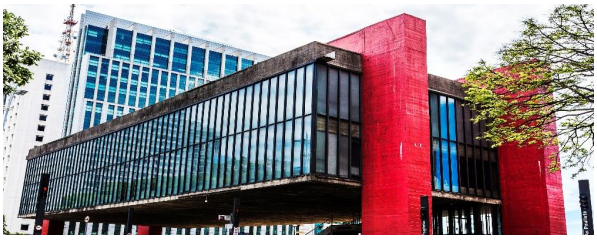
Hospitais

1. Hospital Albert Einstein
2. HCor Diagnóstico
3. Hospital Sírio Libanês
4. Hospital Sancta Maggiore
5. Hospital São Luiz
6. Clínica de Cirurgia Plastica
7. Instituto Dante Pazzanese

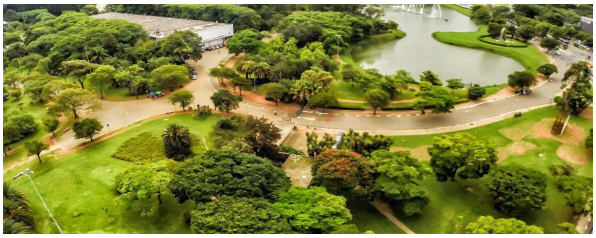
Pontos de interesse

1. Museu da Imagem e do Som
2. Shopping Eldorado
3. Iguatemi São Paulo
4. Museu da Casa Brasileira
5. Jockey Club de São Paulo
6. Parque do Povo
7. JK Iguatemi
8. Teatro Santander
9. Theatro NET São Paulo
10. Shopping Vila Olímpia
11. Eataly Ristorante
12. Teatro Extra Itaim
13. Parque Ibirapuera
14. MAC

Alguns dos atrativos mais famosos são a Av. Paulista, o Parque Ibirapuera e a Catedral da Sé



MASP (Museu de Arte de São Paulo), 454.031 visitantes em 2017



Parque Ibirapuera, mais de 14 milhões de visitantes por ano

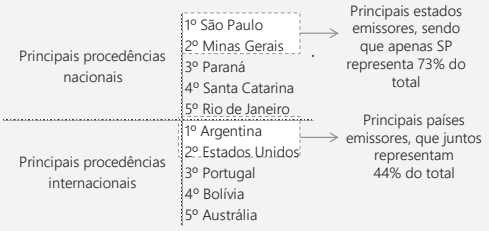
Catedral da Sé

Fonte: Observatório do Turismo (2019)

Os principais motivos de viagem à cidade são negócios, lazer e visita a parentes e amigos. 84% dos visitantes são brasileiros

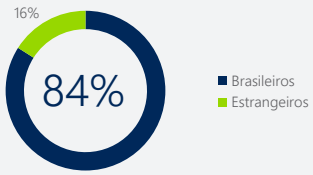
Segundo estudo do Observatório do Turismo de São Paulo, a cidade recebeu, em 2018, 15,7 milhões de turistas, número que representa um crescimento de 1,9% em relação ao ano anterior. Destes, a grande maioria é nacional (81,5%). Estes turistas ficam em média 3 dias na cidade e apresentam um gasto médio diário de R$ 180/dia. Já os hóspedes internacionais, que representam 16% do total, apresentam permanência média de 4 dias e seu gasto médio diário é de R$ 484. O motivo principal para as viagens a São Paulo é negócios (47%), seguido de lazer (25%) e visita a amigos ou parentes (14%). O carro próprio é o principal meio de transporte utilizado para chegar à cidade: dos turistas a negócios e/ou eventos, 74% utilizam seu próprio carro e, dos turistas a lazer, 84%.

PRINCIPAIS PROCEDÊNCIAS DA DEMANDA TURÍSTICA DE SÃO PAULO (2017)



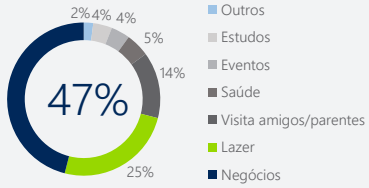
Fonte: Observatório do Turismo (2019)

TURISTAS NA CIDADE DE SÃO PAULO (2017)



Fonte: Observatório do Turismo (2019)

MOTIVO DA VIAGEM (2017)



Fonte: Observatório do Turismo (2019)

7. Mensuração de oferta e demanda

- Racional das premissas
- Definição do set competitivo
- Segmentação de mercado

Set competitivo primário e secundário é definido com base em diversos critérios, como localização, preço, produto e perfil da demanda

A oferta competitiva é uma parcela do mercado hoteleiro da região composta pelos empreendimentos já existentes ou em desenvolvimento que compartilham ou compartilharão a mesma demanda do hotel em estudo. Esse conjunto de hotéis foi estabelecido a partir dos seguintes critérios:

- Localização;
- Nível de preço;
- Qualidade do produto e serviços oferecidos;
- Duração da estadia (foco em longas estadias/foco em curta estadia);
- Tipo de quarto (suítes / standard);
- Marca;
- Perfil da demanda e posicionamento mercadológico.

Com base nos critérios acima, avaliados por meio de visitas aos hotéis do mercado em estudo e por reuniões com seus gestores, foram identificadas diversas propriedades que podem ser consideradas competidoras do empreendimento proposto. Tais propriedades são divididas em dois grupos: oferta competitiva primária e oferta competitiva secundária.

Oferta competitiva primária

Hotéis cujos hóspedes teriam grande propensão a se interessar pelo empreendimento proposto. Estes hotéis obtém índice de competitividade (IC) de 100%. Ou seja, toda sua demanda, pode, em tese, ser considerada como potencial para o hotel em estudo.

Oferta competitiva secundária

Corresponde aos hotéis que atendem a uma demanda que não pode ser considerada, em sua totalidade, como potencial para o Hotel Proposto, devido à diferença na localização, nível de instalações e serviços, e/ou preço, entre os demais critérios avaliados na oferta competitiva. A cada um dos hotéis da oferta competitiva secundária foi atribuído um índice de competitividade inferior a 100%, proporcional à parcela de demanda que pode ser compartilhada com o hotel proposto.

Dados avaliados

Nas tabelas a seguir, os seguintes indicadores são apresentados para cada hotel da oferta competitiva avaliada:

- Nome do hotel e número de UHs;
- Índice de competitividade (iC) - arbitrado pelos avaliadores, conforme as visitas aos hotéis avaliados e as reuniões com suas equipes gestoras;
- Diária média anual bruta (com taxas e sem café da manhã);
- Ocupação média anual;
- RevPAR – Revenue Per Available Room - calculado multiplicando-se a ocupação e a diária média, sendo uma indicação da capacidade de geração de receita do empreendimento;
- Índice de penetração - penetração reflete o quanto a variável analisada para um hotel em particular encontra-se acima ou abaixo da média de mercado. Assim, um IP de 100 representa um valor igual ao valor médio de mercado, ao passo que valores superiores a 1,00 representam valores acima da média de mercado, e valores abaixo de 100, abaixo da média de mercado.

Set competitivo primário com altos patamares de desempenho. Em 2019, hotéis fecharam o ano com 69% de ocupação e R$ 1.900 de diária

DESEMPENHO DO SET COMPETITIVO PRIMÁRIO DO FASANO ITAIM

		Segmentação estimada			Estimativa de 2018				Estimativa de 2019						
Hotel	Número de UHs	Negócios	Eventos/Grupos	Outros	Quantidade ponderada de quartos	Occ.	Diária média bruta	RevPAR	Quantidade ponderada de quartos	Occ.	Diária média bruta	RevPAR	Crescimento de RevPAR	Penetração de ocupação	Penetração de receita
Sub-totais/médias	211	42 %	19 %	38 %	211	66,0 %	R$1.746,32	R$1.152,51	211	69,3 %	R$1.899,92	R$1.316,69	14,2 %	133,9 %	140,6 %
Competidores secundários	577	40 %	28 %	32 %	195	51,3 %	$1.612,19	$826,30	347	41,1 %	R$1.717,38	R$705,94	(14,6) %	79,4 %	75,4 %
Totais/médias	**788**	**41 %**	**24 %**	**35 %**	**406**	**58,9 %**	**$1.690,29**	**$995,85**	**558**	**51,8 %**	**R$1.809,74**	**R$936,74**	**(5,9) %**	**100,0 %**	**100,0 %**

Fonte: HotelInvest

O set competitivo primário do Hotel Proposto engloba os hotéis *luxury* da cidade de São Paulo atualmente em operação e que possuem boa localização: Fasano, Emiliano e Unique.

Juntos, os hotéis do set competitivo primário possuem 211 UHs e sua ocupação média foi de 69% em 2019, já acima de 2018, porém abaixo do pico histórico (acima de 75%). Em médio prazo, passada a crise gerada pelo novo coronavírus e com o aumento de pressão de demanda, a diária e a ocupação devem continuar crescendo.

Set competitivo secundário composto por propriedades lu*xury* e *upper-upscale*. Média de 41% de ocupação e R$ 1.717 de diária em 2019

DESEMPENHO DO SET COMPETITIVO SECUNDÁRIO DO FASANO ITAIM

		Segmentação estimada				Estimativa de 2018				Estimativa de 2019			
Hotel	Número de UHs	Negócios	Eventos/Grupos	Outros	Índice de Competitividade	Quantidade ponderada de quartos	Occ.	Diária média bruta	RevPAR	Quantidade ponderada de quartos	Occ.	Diária média bruta	RevPAR
Totais/médias	577	40 %	28 %	32 %	60 %	195	51,3 %	R$1.612,19	R$826,30	347	41,1 %	R$1.717,38	R$705,94

Fonte: HotelInvest

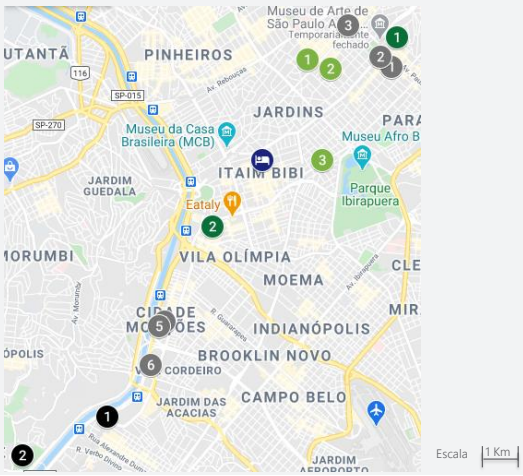
Na definição do set competitivo secundário foram considerados os seguintes fatores: localização, padrão de produto e perfil de demanda.

Baseado nesses fatores, além do Palácio Tangará (inaugurado em maio de 2017) e do Four Seasons (inaugurado em outubro de 2018), há também um grupo referente às suítes dos hotéis *upper-upscale* localizados em outras regiões da cidade (Brooklin, Jardim Paulista e Cerqueira César), dos quais se entende que 80% de sua demanda poderia migrar para o Hotel Proposto. Neste grupo estão compreendidas as suítes dos hotéis Hyatt, Hilton, Renaissance, InterContinental, Sheraton e Tivoli.

Os dados de desempenho (ocupação e diária) dos hotéis *upper-upscale* referem-se apenas às suítes, e não ao hotel como um todo.

Set competitivo engloba hotéis localizados em diversas regiões de São Paulo

MAPA DO SET COMPETTIVO



LEGENDA

Fasano Itaim

Competidores primários
1. Hotel Fasano
2. Hotel Emiliano
3. Hotel Unique

Competidores secundários
1. Four Seasons
2. Palácio Tangará

Nova oferta
1. Rosewood
2. W São Paulo

Grupo "Suítes hotéis *upper-upscale* de São Paulo"
1. InterContinental
2. Tivoli Mofarrej
3. Renaissance
4. Sheraton
5. Hilton
6. Grand Hyatt

Elaboração: HotelInvest

O mercado local é movido majoritariamente pela demanda de negócios e de lazer. Menor participação no segmento de eventos e grupos

Para o propósito de análise de demanda, o mercado é dividido em segmentos específicos, baseados na natureza da viagem. Com base nas visitas de campo efetuadas, nos estudos da região e no conhecimento do mercado hoteleiro local, estima-se que a distribuição da demanda por hospedagem no ano de 2017 seja de 41% em Negócios, 24% em Eventos e Grupos e 35% em Outros, conforme ilustrado no gráfico abaixo.

Negócios (41%)

- Presidentes, CEOs e altos executivos que visitam a cidade por questões referentes a negócios.
- Demanda concentrada em dias úteis e nos meses letivos e originada principalmente dos edifícios corporativos do entorno expandido.
- Maior sensibilidade a preço em comparação com o público de lazer, já que as negociações em volume tendem a pressionar para baixo as diárias.

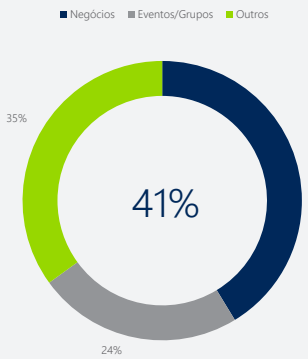
Eventos/Grupos (24%)

- Reuniões, seminários, convenções, eventos sociais (como shows internacionais e casamentos) e outros tipos de grupos.
- Demanda proveniente do centro de convenções dos próprios hotéis ou em áreas externas, como o São Paulo Expo e o Ginásio do Ibirapuera.
- O pico de grupos corporativos é de segunda à sexta-feira e, de eventos sociais, durante o final de semana.

Outros (35%)

- Demanda composta basicamente por visita a parentes e amigos, compras e lazer.
- Demanda sazonal, concentrada nos finais de semana, férias e feriados.
- Público menos sensível a preço.

SEGMENTAÇÃO DA DEMANDA ACOMODADA



Fonte: HotelInvest

8. Projeção de desempenho do mercado

- Racional das premissas
- Evolução de oferta
- Evolução de demanda
- Índice de penetração e taxa de ocupação
- Diária média
- Posicionamento tarifário

A HotelInvest possui dados mensais de ocupação e diária média de mais de 42 mil unidades habitacionais de diferentes segmentos

Nesta seção, serão analisadas as seguintes variáveis, referentes ao set competitivo em estudo:

- Histórico do mercado hoteleiro local;
- Evolução da oferta;
- Evolução da demanda por hospedagem;
- Evolução da diária média;
- Evolução da taxa de ocupação;
- Penetração dos hotéis em estudo.

Em razão da inexistência de dados públicos com longas e fidedignas séries sobre o desempenho hoteleiro no Brasil, a construção de modelos e parâmetros quantitativos consistentes que tenham o intuito de inferir a evolução do setor no país depende da posse de informações por organizações privadas. Entre essas, HotelInvest é a única que possui dados mensais de ocupação e diária média em um histórico superior a 10 anos, referentes a cerca de 42.434 unidades habitacionais, de hotéis de diferentes segmentos, nas cidades do Rio de Janeiro, São Paulo, Salvador, Belo Horizonte, Curitiba, Porto Alegre, Goiânia, Vitória, Brasília, Recife e Fortaleza. Tais dados são atualizados e analisados mensalmente pela HotelInvest, garantindo um ótimo nível de confiabilidade das informações coletadas. A HotelInvest também possui acesso a longas séries de dados internacionais e séries de dados nacionais mais curtas (referentes a diversos outros destinos brasileiros) coletadas ao longo de anos de trabalho de consultoria e da construção de relacionamento com diversos parceiros do setor.

Apesar do amplo banco de dados da HotelInvest, há fatores que dificultam a construção de modelos paramétricos de inferência de demanda hoteleira para destinações brasileiras. O primeiro deles é a inexistência de indicadores econômicos atualizados e desagregados (como o PIB) em nível municipal e estadual (que podem estar ligados à variação de demanda por hospedagem em uma localidade). Além disso, a inexistência de séries de dados referentes à demanda hoteleira de cidades menores ou de microrregiões de grandes cidades gera a necessidade de extrapolar os resultados obtidos em mercados onde há informação. Por essas e outras razões, a projeção de demanda por hospedagem – além de ser amparada por análises quantitativas de mercados onde há disponibilidade de informação – sempre requererá ajustes qualitativos, conforme a percepção e a experiência do analista.

Até 2024, a previsão de aumento acumulado de oferta é de 72,6%. Base do mercado ainda é pequena

É importante considerar quaisquer novos hotéis que possam impactar o desempenho operacional do hotel em estudo. Com base nas pesquisas e visitas conduzidas pelos consultores, a nova oferta a ser considerada durante as análises está apresentada na tabela a seguir.

NOVA OFERTA HOTELEIRA

Hotéis propostos	Número de UHs	Índice de competitividade	UHs ponderadas	Data estimada de abertura	Desenvolvedor
Fasano Itaim	107	100 %	107	outubro 1, 2022*	Even
Rosewood São Paulo	150	70	105	abril 1, 2021	BM Empreendimentos
W São Paulo	179	80	143	março 1, 2024	HBR
Fasano Cidade Jardim	50	100	50	julho 1, 2023	JHSF
Totais/médias	**486**		**405**		

*Para fins de projeção, considerou-se a abertura do hotel em 1 de janeiro de 2023.
Fonte: HotelInvest

Total de UHs em construção
486

Total de UHs competitivas
405

Na tabela acima encontra-se a previsão de novos projetos hoteleiros na região. Atualmente, dentro do set competitivo, além do hotel em estudo, existem mais três empreendimentos em desenvolvimento: o Rosewood São Paulo, o W São Paulo e o Fasano Cidade Jardim. O Rosewood já está praticamente finalizado. Sua inauguração, inicialmente prevista para janeiro de 2021, foi adiada para abril em razão da pandemia. Tanto o W São Paulo quanto o Fasano Cidade Jardim estão em fase inicial de desenvolvimento e suas aberturas estão previstas para, respectivamente, março de 2024 e julho de 2023.

Há indícios de novos possíveis projetos de hotéis de alto padrão na cidade, como o hotel D.O.M., do Alex Atala, além de outros projetos atualmente em estudo. Levando em consideração que tais hotéis ainda não estão confirmados, eles não foram considerados no estudo.

Além dos hotéis em construção, a HotelInvest tem ciência de que será feito um reposicionamento de um dos hotéis do set competitivo secundário, que passará a ter uma bandeira de padrão inferior a que possui hoje. Com isso, considerou-se que apenas as suítes deste hotel continuarão competindo com o Fasano Itaim, o que diminuirá a oferta do set competitivo em 120 UHs e gerará uma pressão de demanda maior em médio prazo.

Apesar das etapas do estudo terem sido conduzidas com todo o rigor, é impossível determinar com total precisão todos os hotéis que deverão ser abertos no futuro, ou quais serão suas estratégias mercadológicas ou o seu impacto no mercado. Dependendo do número de UHs futuras no mercado, o potencial operacional para o empreendimento em análise pode ser afetado positiva ou negativamente.

8. PROJEÇÃO DE DESEMPENHO DO MERCADO

Evolução de demanda

A soma das demandas base, induzida e não acomodada representa a demanda potencial do mercado em análise

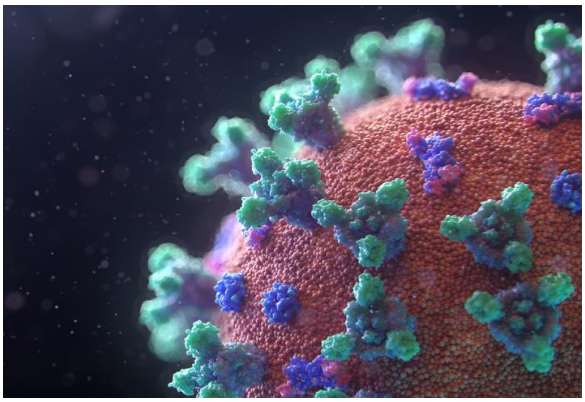
A HotelInvest desenvolveu uma modelagem específica e exclusiva para analisar o impacto da Covid-19 na demanda hoteleira

Para estimar os impactos da Covid-19 na demanda hoteleira, a HotelInvest utilizou um complexo modelo de projeções que estima a queda e a velocidade de recuperação da demanda considerando diversos fatores, como a segmentação por origem do hóspede (regional, nacional e internacional) e por perfil de demanda (negócios, eventos/grupos e outros), a velocidade de retomada da oferta de voos e de realização de eventos, dentre outros.

As curvas de normalização da demanda dependem de três principais fatores. O primeiro é o controle definitivo da Covid-19 e a descoberta e aplicação de uma vacina em toda a população. Para as projeções, partiu-se do princípio de que até julho de 2021 a população terá sido amplamente vacinada. O segundo fator é a recuperação econômica do país para níveis pré-pandemia e, por fim, o terceiro é o reestabelecimento aos padrões de consumo de turismo aos níveis pré-pandemia no destino em análise.

A intensificação da recuperação da demanda doméstica deve continuar acontecendo caso o cenário de tendência de queda de novos casos se mantenha e a curva de contágio do coronavírus arrefeça e tenda a zero nos próximos meses. No caso dos hóspedes internacionais, importante parcela da demanda dos hotéis de luxo da cidade de São Paulo, sua retomada depende, além do controle da disseminação da Covid-19 no país, da reabertura de fronteiras, permissões para viagens internacionais e da retomada dos voos. Considerou-se uma intensificação da recuperação da demanda internacional a partir do 2º semestre de 2021, depois que a população já estiver imunizada.

Considerou-se, ainda, que em 2020 e 2021 haverá uma nova demanda de lazer previamente inexistente composta por hóspedes de alto poder aquisitivo que não poderão fazer viagens internacionais devido às restrições de viagem e consumirão produtos de luxo dentro do Brasil. Estes são fatores fundamentais para a concretização das projeções aqui apresentadas.



Devido aos impactos da Covid-19, a retomada da demanda a níveis de 2019 ocorrerá apenas em 2023. Crescimento acumulado de 22% até 2027

TAXA DE CRESCIMENTO ANUAL

Segmento de mercado	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Negócios	-68,0 %	122,2 %	27,5 %	12,6 %	5,0 %	5,0 %	4,0 %	4,0 %
Eventos/Grupos	-75,9	150,6	52,0	11,9	5,0	5,0	4,0	4,0
Outros	-34,9	70,7	-14,1	8,5	5,0	5,0	4,0	4,0
Crescimento da demanda base	**-58,3 %**	**98,0 %**	**12,1 %**	**11,0 %**	**5,0 %**	**5,0 %**	**4,0 %**	**4,0 %**

ALTAS OSCILAÇÕES DEVIDO AOS REFLEXOS DA COVID-19

APOSTA EM UM NOVO CICLO DE CRESCIMENTO EM MÉDIO PRAZO

Fonte: HotelInvest

Negócios

O principal fator considerado na construção das taxas de crescimento da demanda por hospedagem para o hotel em estudo de 2020 a 2023 foram os impactos econômicos e as implicações de ordem sanitária causadas pela Covid-19, como já descritos na página anterior. A partir de 2024, o principal fator é a dinâmica econômica local e nacional. Partiu-se da premissa de que haverá um novo ciclo de crescimento econômico nacional a partir de 2024, com alguma desaceleração nos dois últimos anos projetados devido às incertezas sobre a realidade do Brasil em longo prazo. Crescimento acumulado de 22% até 2027.

Eventos e Grupos

Como as restrições a eventos e aglomerações são maiores do que às de viagens corporativas individuais, espera-se que o segmento de eventos sofra de maneira mais intensa em 2020 e demore mais para se recuperar. De 2024 em diante, o crescimento da demanda por hospedagem neste segmento segue a mesma tendência do segmento de negócios, por ser dependente da economia. Crescimento acumulado de 22% até 2027.

Outros

O crescimento da demanda por hospedagem neste segmento sofrerá menos em curto e médio prazo por conta do esperado aumento da demanda por hotéis de luxo no Brasil como uma forma de substituição das viagens internacionais, por conta tanto do fechamento das fronteiras como também da alta do dólar. Em 2022, espera-se uma queda na demanda deste segmento pois, passada a crise, parte da demanda voltará a realizar viagens internacionais, diminuindo a procura pelos produtos do set competitivo em análise. De 2024 em diante, a evolução segue a mesma tendência dos demais segmentos. Crescimento acumulado de 24% até 2027.

Até a abertura do Fasano Itaim, estima-se que a demanda não atendida totalizará 62 dias

ESTIMATIVA DE DEMANDA NÃO ATENDIDA (ANO BASE)

Segmento de mercado	Demanda acomodada	Demanda não acomodada (%)	Demanda não acomodada (qtd)
Negócios	43.561	34,5 %	15.050
Eventos/Grupos	25.011	22,2	5.545
Outros	36.916	10,7	3.947
Total	**105.488**	**23,3 %**	**24.543**

Fonte: HotelInvest

A demanda não atendida se refere aos indivíduos que não puderam acomodar-se na região, pois todos os quartos já estavam ocupados em alguns períodos. Esses hóspedes devem alterar seus planos de viagem, aceitar acomodações menos desejadas ou acomodar-se em locais fora do set competitivo em análise. Como essa demanda não gerou ocupação nos hotéis do mercado competitivo, ela não estava inclusa na estimativa histórica de demanda base por hospedagem. Como se espera que novos empreendimentos hoteleiros serão inaugurados nos próximos anos, pode-se assumir que esses hóspedes passarão a poder reservar suas hospedagens dentro do mercado da região, e torna-se, portanto, necessário quantificar essa demanda.

Desse modo, é previsto um percentual de 23,3% da demanda anual que não é atendida pela oferta hoteleira atual nesse mercado. Essa previsão é feita com base nas análises dos picos de ocupação mensais e semanais, além das tendências de ocupação. Para o segmento de negócios, considerou-se que os hotéis encherão uma vez por semana nos meses letivos, o que equivale a 38 dias no ano. Em relação ao segmento de Eventos/Grupos, o principal fator levado em consideração foram as grandes feiras e convenções e os eventos exclusivos de luxo que acontecem em espaços de eventos na cidade de São Paulo, como o São Paulo Expo, que devem lotar todos os hotéis do set competitivo em 14 dias do ano. Por fim, em relação ao segmento Outros, considerou-se 10 dias nos quais os hotéis ficam cheios por conta, principalmente, da Fórmula 1 e de shows internacionais que acontecem na cidade.

62 dias no ano em que os hotéis estão cheios e há excesso de demanda, proveniente de períodos pico e demanda em todos os segmentos.

Espera-se que a demanda induzida atinja sua totalidade em 2025, com 29.580 pernoites/ano, após a abertura de todos os hotéis em desenvolvimento

DEMANDA INDUZIDA (PERNOITES/ANO)

Segmento de mercado	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Negócios	-	-	-	-	-	-	-	-
Eventos/Grupos	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	-	1.756	-1.886	11.587	26.668	29.580	29.580	29.580
Total	**-**	**1.756**	**-1.886**	**11.587**	**26.668**	**29.580**	**29.580**	**29.580**

Fonte: HotelInvest

A demanda induzida representa a demanda adicional que se espera atrair após a abertura de um novo gerador de demanda, como um centro de convenções, um grande evento, ou a adição de um novo hotel com serviços diferenciados. Para o mercado em estudo, foi identificado um fator que deverá induzir demanda nos próximos anos:

- ABERTURA DE NOVOS HOTÉIS: novas marcas, novos produtos e novos canais de distribuição irão surgir no mercado ao longo dos próximos anos. Alguns elementos diferenciadores dessa nova oferta são: atrativas áreas de eventos sociais, restaurantes com chefs renomados internacionalmente, piscinas e SPAs modernos e operação de algumas das marcas de luxo mais desejadas do mundo. Esses fatores geradores de demanda foram contemplados nas estimativas do projeto, com uma indução de demanda de até 20% da nova oferta em demanda futura no mercado até 2025. A quantidade de demanda induzida representa uma ordem de grandeza de exemplos acompanhados pela HotelInvest em outros mercados e também a expectativa dos especialistas hoteleiros consultados.

Indução de demanda de até 20% da nova oferta até 2025.

Crescimento acumulado de demanda potencial de 79% e crescimento médio anual de 7,5%

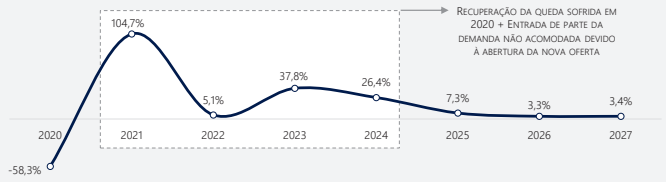
Ao se somar as demandas base, não atendida e induzida, tem-se a demanda potencial total do mercado em análise. Segundo os levantamentos e análises da HotelInvest, as ilustrações a seguir refletem as projeções futuras de crescimento de demanda hoteleira no set competitivo em análise.

EVOLUÇÃO TOTAL DE PERNOITES

Segmento de mercado	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Negócios	13.927	31.645	38.749	50.763	61.491	65.940	68.577	71.320
Eventos/Grupos	6.016	15.296	22.650	27.992	32.425	34.556	35.938	37.375
Outros	24.035	43.072	33.162	51.525	70.784	76.267	78.134	80.076
Total	**43.978**	**90.013**	**94.561**	**130.280**	**164.700**	**176.762**	**182.649**	**188.772**

Fonte: HotelInvest

EVOLUÇÃO DA DEMANDA POTENCIAL



Fonte: HotelInvest

Apesar dos expressivos crescimentos entre 2021 e 2024, até 2023 não se espera um aumento expressivo de demanda, em números absolutos, devido aos reflexos da pandemia do novo coronavírus. O menor crescimento em 2022 deve-se à diminuição da demanda de lazer, como já explicado na página 128.

8. PROJEÇÃO DE DESEMPENHO DO MERCADO

Evolução de oferta e demanda

Crescimento acumulado de demanda de 79% e crescimento acumulado de oferta de 51%

PROJEÇÃO DE OFERTA E DEMANDA DO MERCADO

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Negócios									
Demanda base	43.561	13.927	30.948	39.467	44.451	46.674	49.008	50.968	53.007
Demanda não acomodada		4.812	10.692	13.636	15.358	16.126	16.932	17.609	18.314
Demanda potencial		18.739	41.640	53.102	59.809	62.800	65.940	68.577	71.320
Taxa de crescimento - demanda potencial		(57,0) %	122,2 %	27,5 %	12,6 %	5,0 %	5,0 %	4,0 %	4,0 %
Eventos/Grupos									
Demanda base	25.011	6.016	15.077	22.917	25.655	26.938	28.284	29.416	30.592
Demanda não acomodada		1.334	3.343	5.081	5.688	5.973	6.271	6.522	6.783
Demanda potencial		7.349	18.420	27.998	31.343	32.910	34.556	35.938	37.375
Taxa de crescimento - demanda potencial		(70,6) %	150,6 %	52,0 %	11,9 %	5,0 %	5,0 %	4,0 %	4,0 %
Outros									
Demanda base	36.916	24.035	41.030	35.246	38.256	40.169	42.177	43.864	45.619
Demanda não acomodada		2.570	4.387	3.769	4.091	4.295	4.510	4.690	4.878
Demanda induzida		0	1.756	-1.886	11.587	26.668	29.580	29.580	29.580
Demanda potencial		26.605	47.173	37.129	53.934	71.132	76.267	78.134	80.076
Taxa de crescimento - demanda potencial		(27,9) %	77,3 %	(21,3) %	45,3 %	31,9 %	7,2 %	2,4 %	2,5 %
Totais									
Demanda base	105.488	43.978	87.055	97.630	108.362	113.780	119.469	124.248	129.218
Demanda não acomodada		8.716	18.422	22.486	25.137	26.393	27.713	28.822	29.975
Demanda induzida		0	1.756	-1.886	11.587	26.668	29.580	29.580	29.580
Demanda potencial		52.693	107.233	118.229	145.086	166.842	176.762	182.649	188.772
(-) Demanda residual		8.716	17.220	23.668	14.807	2.142	0	0	0
Demanda acomodada total		**43.978**	**90.013**	**94.561**	**130.280**	**164.700**	**176.762**	**182.649**	**188.772**
Crescimento de demanda acomodada		**(58,3) %**	**104,7 %**	**5,1 %**	**37,8 %**	**26,4 %**	**7,3 %**	**3,3 %**	**3,4 %**
Composição do mercado									
Negócios	41,3 %	35,6 %	38,8 %	44,9 %	41,2 %	37,6 %	37,3 %	37,5 %	37,8 %
Eventos/Grupos	23,7	13,9	17,2	23,7	21,6	19,7	19,5	19,7	19,8
Outros	35,0	50,5	44,0	31,4	37,2	42,6	43,1	42,8	42,4
Oferta dos hotéis existentes	**558**	**558**	**558**	**558**	**559**	**559**	**558**	**558**	**558**
Hotéis propostos									
Fasano Itaim [1]					107	107	107	107	107
Rosewood São Paulo [2]			79	105	105	105	105	105	105
W São Paulo [3]						120	143	143	143
Fasano Cidade Jardim [4]					25	50	50	50	50
Pernoites totais ofertados	203.798	203.798	210.593	198.323	246.578	299.447	307.896	307.896	307.896
Dias no ano	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Oferta total (UHs)	**558**	**558**	**577**	**543**	**676**	**820**	**844**	**844**	**844**
Crescimento na oferta de hospedagem	—	0,0 %	3,3 %	-5,8 %	24,3 %	21,4 %	2,8 %	0,0 %	0,0 %
Ocupação do mercado	**51,8 %**	**21,6 %**	**42,7 %**	**47,7 %**	**52,8 %**	**55,0 %**	**57,4 %**	**59,3 %**	**61,3 %**

Fonte: HotelInvest

➡ Crescimento acumulado de demanda de 79%.

➡ Crescimento acumulado de oferta de 51% (equivalente a um crescimento médio anual de 5,3%).

[1] Abertura em jan/2023 do Fasano Itaim com 107 quartos, 100% competitivo.
[2] Abertura em abr/2021 do Rosewood São Paulo com 150 quartos, 70% competitivo.
[3] Abertura em mar/2024 do W São Paulo com 179 quartos, 80% competitivo.
[4] Abertura em jul/2023 do Fasano Cidade Jardim com 50 quartos, 100% competitivo.

8. PROJEÇÃO DE DESEMPENHO DO MERCADO

Evolução de oferta e demanda

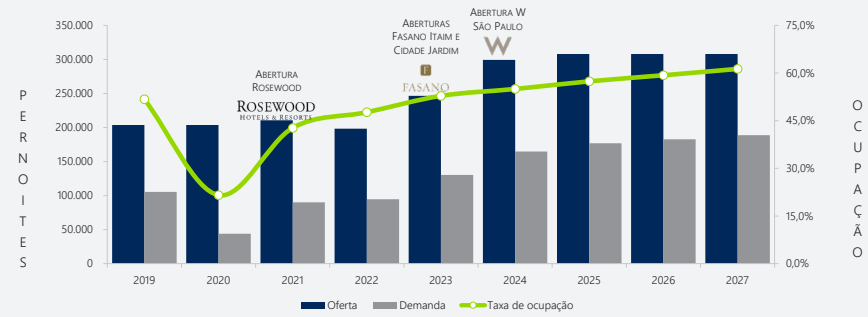
Apesar do aumento expressivo de oferta nos próximos anos, espera-se um consistente aumento de ocupação a partir de 2021

No gráfico a seguir são apresentadas as estimativas de crescimento de oferta e demanda total no mercado em estudo, entre o ano base (2019) e o ano estabilizado (2027).

As estimativas refletem a demanda não acomodada, induzida e as projeções de demanda base. Todos os hotéis em construção dentro do set competitivo foram considerados.

O mercado deve apresentar queda na taxa de ocupação em 2020, devido aos fatores já comentados anteriormente. Nos demais anos, apesar da entrada de novos concorrentes, o crescimento da demanda será maior que o de oferta e, por isso, não haverá queda na taxa de ocupação.

PROJEÇÃO DE OFERTA E DEMANDA DO MERCADO



Fonte: HotelInvest

A média de ocupação do mercado próxima a 61% é influenciada pelo set competitivo secundário. Enquanto os hotéis de luxo da Nações Unidas e as suítes dos upper-upscale operarão perto de 46% de ocupação, os hotéis do eixo Jardins e Faria Lima estarão próximos a 72%.

A ocupação do hotel é calculada com base em seu Índice de Penetração, que indica quanto o hotel está acima ou abaixo da sua fatia ideal de mercado

A diária média e o nível de ocupação atingidos por um hotel são importantes indicadores para os estudos de desempenho financeiro de um empreendimento, assim como de seu valor de mercado. Essas duas variáveis determinam a receita de hospedagem, além de constituírem os parâmetros para as estimativas das receitas dos outros departamentos (como Alimentos & Bebidas, Eventos, entre outros), uma vez que variam de acordo com a quantidade de hóspedes. Do mesmo modo, os níveis de despesas também são variáveis de acordo com a ocupação do hotel.

De certa forma, a ocupação do hotel pode ser manipulada pela administração alterando-se, por exemplo, as diárias – menores diárias podem atrair maior demanda. As projeções apresentadas a seguir refletem uma estratégia operacional que se acredita ser implementada por uma administração competente, de forma a buscar a melhor combinação de diária e ocupação.

Análise do índice de penetração

A fatia de mercado do empreendimento proposto e seus níveis de ocupação são baseados em sua posição competitiva estimada nesse mercado. Isso é quantificado por seu Índice de Penetração (IP). De modo geral, o IP é o indicador que demonstra o quanto o hotel está acima ou abaixo da sua fatia ideal de mercado, sendo que 100% corresponde à média do mercado. Valores superiores a 100% correspondem a um IP acima da média do mercado e valores inferiores a 100% a um IP abaixo da média de mercado.

O índice de penetração de um hotel é calculado ao se dividir a fatia efetivamente obtida no mercado (*Market share*) pela fatia ideal desse hotel (*Fair share*). Desse modo, se sua inserção no mercado melhora, aumentando sua participação de mercado, haverá menos demanda disponível para que outros hotéis possam atender, fazendo com que o desempenho mercadológico de um ou mais hotéis concorrentes seja reduzido (outras variáveis mantidas constantes – Ceteris Paribus). Esse tipo de ajuste de mercado ocorre sempre quando há alguma mudança na oferta, ou uma variação no desempenho relativo de um ou mais hotéis no mercado competitivo.

Projeção da taxa de ocupação do empreendimento proposto

A demanda atendida pelo hotel é estimada a partir da projeção de demanda do mercado e do índice de penetração do empreendimento, definido em função da comparação das características do hotel analisado em relação às dos concorrentes. O índice de penetração do hotel, multiplicado pela ocupação média do mercado, resulta na ocupação média do empreendimento proposto.

Como o equilíbrio entre a oferta e a demanda no mercado competitivo é bastante dinâmico, há uma relação circular entre os índices de penetração de cada hotel no mercado. O desempenho de um novo hotel, individualmente, tem um efeito direto no desempenho dos outros hotéis atuantes nesse mercado, e, consequentemente, afeta também os índices de penetração desses hotéis para cada segmento de mercado. O mesmo é verdade quando o desempenho de um hotel já existente apresenta grandes variações, seja positivamente (resultado de uma reforma, por exemplo), seja negativamente (quando um hotel mal administrado reduz a sua participação no mercado).

As projeções de penetração, captação de demanda e desempenho de ocupação para o empreendimento proposto foram amplamente consideradas para esses ajustes de participação de mercado entre os competidores.

O Índice de Penetração geral do Fasano Itaim mostra que sua taxa de ocupação estará acima da média do mercado

IP GERAL E OCUPAÇÃO DO FASANO ITAIM

Segmento de mercado	2023	2024	2025	2026	2027
Negócios					
Demanda	50.763	61.491	65.940	68.577	71.320
Participação do Mercado	19,2 %	16,2 %	16,3 %	16,5 %	16,5 %
Demanda Atendida	9.759	9.976	10.732	11.298	11.750
Penetração	122 %	124 %	128 %	130 %	130 %
Eventos/Grupos					
Demanda	27.992	32.425	34.556	35.938	37.375
Participação do Mercado	15,2 %	14,5 %	14,9 %	14,6 %	14,6 %
Demanda Atendida	4.251	4.703	5.140	5.261	5.472
Penetração	96 %	111 %	117 %	115 %	115 %
Outros					
Demanda	51.525	70.784	76.267	78.134	80.076
Participação do Mercado	11,4 %	10,6 %	11,2 %	11,0 %	11,0 %
Demanda Atendida	5.883	7.527	8.511	8.591	8.804
Penetração	72 %	82 %	88 %	87 %	87 %
Total de diárias atendidas	**19.893**	**22.206**	**24.382**	**25.151**	**26.027**
Total de diárias disponíveis	38.948	39.055	39.055	39.055	39.055
Taxa de ocupação do Hotel Proposto	**51 %**	**57 %**	**62 %**	**64 %**	**67 %**
Total de diárias disponíveis do mercado	246.578	299.447	307.896	307.896	307.896
Participação ideal	**16 %**	**13 %**	**13 %**	**13 %**	**13 %**
Total de diárias atendidas pelo mercado	130.280	164.700	176.762	182.649	188.772
Participação de mercado	**15 %**	**13 %**	**14 %**	**14 %**	**14 %**
Taxa de ocupação do mercado	**53 %**	**55 %**	**57 %**	**59 %**	**61 %**
Índice de pentração do Hotel Proposto	**97 %**	**103 %**	**109 %**	**109 %**	**109 %**

OCUPAÇÃO ACIMA DA MÉDIA DO MERCADO JÁ PARTIR DO SEGUNDO ANO DE OPERAÇÃO

Fonte: HotelInvest

A tabela apresenta os índices de penetração de ocupação para o Hotel Proposto. No primeiro ano de operação, espera-se que o Hotel Proposto tenha um IP mais baixo devido ao seu processo de inserção no mercado. Em cada segmento, são estas as premissas para a definição do índice de penetração:

- IP NEGÓCIOS: penetração acima do mercado por estar localizado próximo aos principais geradores de demanda, ser um produto novo e com marca reconhecida;
- IP EVENTOS/GRUPOS: penetração acima do mercado por ter uma área de eventos acima dos competidores primários na cidade, compreendendo exclusividade e qualidade nos serviços;
- IP OUTROS: penetração abaixo do mercado por não estar na localização mais desejada pelo público de lazer.

A diária média é influenciada por questões como padrão de produto, inflação e equilíbrio entre oferta e demanda

Uma das considerações mais importantes para estimar o valor de um empreendimento hoteleiro é a sua previsão de diária média potencial, o que é mais formalmente definida como a tarifa média por quarto ocupado ou ADR (*Average Daily Rate*). A diária média pode ser calculada dividindo-se o total de receita de hospedagem pelo total de quartos vendidos no mesmo período. A diária média projetada e o percentual de ocupação estimado são usados para prever a receita de hospedagem do empreendimento, que, por sua vez, é a base para as receitas e despesas de muitos outros departamentos.

Variações de diária média

É importante ressaltar que a evolução da diária média de um empreendimento hoteleiro não necessariamente ocorre de acordo com as taxas de inflação, mas principalmente em função do balanço entre a oferta e demanda por hospedagem. A habilidade de um empreendimento hoteleiro aumentar as suas tarifas depende de uma série de fatores, incluindo os seguintes:

- Equilíbrio entre oferta e demanda**:** o relacionamento dinâmico entre oferta e demanda é um dos fatores que determina o nível de diária média e ocupação que um hotel pode atingir. Mercados fortes, nos quais a demanda por hospedagem encontra-se em evolução mais acelerada que a evolução da oferta são normalmente caracterizados por taxas de crescimento das diárias acima da inflação. Por outro lado, mercados com oferta em excesso ou demanda em declínio mostram normalmente a tendência contrária.
- Pressões inflacionárias**:** pressões inflacionárias afetam as diárias médias na medida em que aumentam os custos operacionais das propriedades e corroem as margens de lucro, pressionando os operadores a incrementar as tarifas. Essa manobra só é efetiva em mercados em que o relacionamento entre oferta e demanda é razoavelmente equilibrado.
- Melhoria do padrão competitivo: quando um novo empreendimento é inserido em um mercado maduro, suas tarifas podem ser definidas acima da média do mercado em função das qualidades normalmente encontradas em um produto recém-inaugurado. Quando isso acontece, outros competidores podem seguir o mesmo caminho e aumentar a tarifa, em função do novo nível de percepção do mercado em relação às tarifas. No entanto, quando a oferta adicional tem um impacto significativo na taxa média de ocupação do mercado, observa-se o fenômeno contrário, com as diárias médias caindo em função de um período de desequilíbrio e guerras de preços.
- Melhorias específicas da propriedade: mudanças que tornam o hotel mais ou menos atraente à demanda podem ter um efeito considerável sobre a diária média. Uma expansão, renovação, reposicionamento mercadológico ou a introdução de facilidades e serviços adicionais podem justificar incrementos de tarifa acima da média da inflação. Da mesma forma, a falha da administração em manter a propriedade pode pressionar a diária média para baixo.

Ao se determinarem as taxas médias de projeções, mudanças que podem ocorrer antes da estabilização da ocupação são, normalmente, causadas por fatores específicos do empreendimento ou da propriedade. Depois de um hotel atingir uma ocupação estabilizada, em geral, prevê-se que as diárias continuem a crescer a taxas próximas da inflação, durante o restante do período de projeção.

Premissas de diária média das projeções

As diárias são brutas, ou seja, consideram taxas e impostos calculados sobre a receita operacional bruta de hospedagem, como ISS, PIS, COFINS e as comissões de terceiros e estão em valores reais de 2020.

8. Projeção de desempenho do mercado

Taxa de ocupação e diária média

Ano estabilizado: ocupação de 67% e diária bruta de R$ 1.974 (equivalente a R$ 2.130 com café)

Previsão de diária média e ocupação para o mercado e para o Fasano Itaim (R$)

Abertura dos dois hotéis Fasano (Itaim e Cidade Jardim) limitará o potencial de crescimento tarifário em 2023

	Mercado (Ano fiscal)				Hotel Proposto (ano fiscal)				
Anos	Ocupação		Evolução da diária média	Diária média bruta	Ocupação	Evolução da diária média	Diária média bruta	Penetração da diária média	Penetração de *RevPAR*
Ano base	51,8 %		—	R$1.809,74	—	—	R$1.730,18	95,6 %	—
2020	21,6		-7,3 %	1.677,81	—	—	—	—	—
2021	42,7		-0,3	1.672,12	—	—	—	—	—
2022	47,7		9,7	1.834,31	—	—	—	—	—
2023	52,8	+18%	0,0	1.834,31	51,0 %	—	1.665,99	90,8	87,7 %
2024	55,0		3,0	1.889,34	57,0	3,0 %	1.806,29	95,6	99,1
2025	57,4		3,0	1.946,02	62,0	3,0	1.860,48	95,6	103,2
2026	59,3		3,0	2.004,40	64,0	3,0	1.916,29	95,6	103,1
2027	61,3		3,0	2.064,54	67,0	3,0	1.973,78	95,6	104,5
					+14%				

Diária média do Hotel Proposto caso estivesse em operação no ano base (2019), valor 9% abaixo da média dos competidores primários e equivalente a R$ 1.886 com café

Fonte: HotelInvest

Desempenho do mercado

A ocupação do mercado deverá fechar o ano de 2020 em valores próximos a 22% devido aos impactos da pandemia do coronavírus. De 2021 em diante, haverá gradual recuperação e a ocupação crescerá em todos os anos, mesmo com o aumento de oferta esperado. Com a queda de demanda em 2020 e a não existência de dias pico de ocupação, é inevitável que haja queda na diária média. Partiu-se da premissa que de 2022 em diante, com exceção de 2023 devido à abertura dos dois hotéis Fasano (Itaim e Cidade Jardim), os hoteleiros farão uma boa gestão de seus hotéis e conseguirão aplicar reajustes reais de tarifa, superando os valores praticados em 2019 já em 2022 (em valores reais).

Desempenho do Fasano Itaim

A ocupação do empreendimento proposto estará levemente abaixo da de seu set competitivo no primeiro ano de operação em razão do período necessário para penetração no mercado. Do segundo ano em diante, manter-se-á acima, por ser um hotel moderno e único na região, além de possuir uma área de eventos atrativa ao seu público. Sua tarifa evoluirá de acordo com o mercado e estará abaixo da média do mercado, principalmente por ser um hotel de maior porte, com maior participação de grupos e eventos e por estar em uma localização menos desejada pelo público de lazer em comparação com os hotéis dos Jardins. Ainda assim, seu RevPAR no ano estabilizado será aproximadamente 3% superior à média.

9. Estimativas de receitas e despesas

- Racional das premissas
- Análise de componentes fixos e variáveis
- Demonstrativo de Resultado – DRE
- Principais fontes de receitas e despesas
- Principais contas de um DRE

A previsão de receitas e despesas é feita com base em resultados de empreendimentos similares ao hotel em estudo

Neste capítulo do relatório, é realizada uma previsão de receitas e despesas para o empreendimento proposto. Novamente aqui, importa enfatizar que foram adotados como pressupostos indissociáveis das projeções:

- O programa básico do empreendimento, seu dimensionamento, sua localização;
- Critérios e conceitos que orientaram a configuração do programa;
- Posicionamento estratégico de mercado recomendado;
- Programa mínimo de facilidades e serviços;
- Fatores de diferenciação do produto;
- Uma bandeira adequada ao segmento e/ou um gerenciamento operacional competente;
- E, finalmente, as taxas de ocupação previstas nos capítulos anteriores.

Os valores apresentados neste capítulo são expressos em reais nominais, conforme solicitação da Even. As premissas de inflação baseiam-se no Boletim Focus de 7 de agosto de 2020: 1,63%, 3,0%, 3,5% e 3,25%, de 2020 a 2023, respectivamente. Para atualizar os valores no período de 2024 a 2027, adotou-se o IPCA de 2023 (3,25%).

No ano estabilizado, apresenta-se o valor referente aos resultados operacionais antecipados de toda a vida econômica restante do hotel, o que inclui quaisquer, ou mesmo todas, as etapas de crescimento, maturidade e declínio do ciclo de vida econômico do empreendimento. Assim, as estimativas de receitas e despesas desconsideram qualquer relação anormal entre a oferta e a demanda hoteleira, assim como condições não previstas que podem provocar alterações não recorrentes no fluxo de caixa. O período de 10 anos reflete a duração típica de retenção de grandes investimentos imobiliários, como hotéis. Além disso, o formato de 10 anos permite um melhor parâmetro para a estabilização de valores, e maior possibilidade de comparação dos retornos em relação a outros tipos de imóveis. Os fluxos de caixa positivos previstos refletem os benefícios dos direitos específicos sobre esse imóvel gerador de renda.

Premissas das projeções

Para projetar as receitas e despesas futuras do empreendimento proposto, a HotelInvest se utiliza de diversos recursos que fornecem as bases de custos mais próximas da realidade.

As seguintes fontes de dados foram usadas para calibrar as projeções:

- DREs internos, com hotéis de categoria e tamanho semelhantes. A HotelInvest possui demonstrativos de resultados mensais de centenas de propriedades, em uma série histórica superior a 10 anos, devido à estruturação e à gestão estratégica do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest e também devido às propriedades geridas pela área de *Hotel Asset Management*.
- As expectativas de custo operacional do hotel em estudo foram construídas conforme os padrões operacionais dos hotéis Fasano no Brasil. A rede hoteleira também indicou as expectativas de receita e custo departamental dos seus restaurantes no hotel, já que possui diversas unidades em operação na cidade, que servem como parâmetro mais próximo do esperado para o novo hotel.

A previsão para o ano estabilizado serve de parâmetro para os cálculos de receita total, receita por quarto disponível e receita por quarto ocupado

A HotelInvest se utiliza de um modelo de componentes fixos e variáveis para projetar os níveis de receitas e despesas de um empreendimento. Esse modelo é baseado na premissa de que as receitas e despesas do hotel possuem uma parcela que é fixa e outra que varia diretamente com a ocupação do hotel, ou com o seu nível de uso. Uma projeção pode, então, ser desenvolvida ao se tomar um nível conhecido de receita ou despesa e se calcularem seus componentes fixos e variáveis. Os componentes fixos são, então, mantidos constantes em termos reais, enquanto o componente variável é ajustado por uma medida específica como, por exemplo, a receita ou ocupação do hotel.

A tabela ao lado ilustra as categorias de receitas e despesas que podem ser projetadas utilizando-se desse modelo de componentes fixos e variáveis. Esses percentuais mostram a parcela, de cada categoria, que normalmente é fixa e a parcela que é variável. A coluna do meio descreve a base para se calcular o percentual de variabilidade, enquanto a última coluna determina o percentual fixo que foi utilizado nessa avaliação.

Nosso modelo de projeção de componentes fixos e variáveis é baseado em variáveis que são inseridas para cada receita e despesa, tendo como referência o ano de estabilização. A previsão para o ano estabilizado serve de parâmetro para os cálculos de receita total, receita por quarto disponível e receita por quarto ocupado.

As entradas de outras variáveis são feitas de acordo com outros resultados de hotéis similares e com os ajustes necessários feitos pelos consultores. O modelo, então, calcula uma previsão de receitas e despesas para todos os anos projetados. A discussão de receitas e despesas neste relatório é baseada no resultado apresentado por esse modelo de componentes fixos e variáveis. Essa previsão de receitas e despesas é concluída por uma abordagem passo-a-passo, de acordo com o *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*. Cada categoria de receitas e despesas é estimada separadamente e combinada já no final com as outras receitas e despesas do empreendimento.

PERCENTUAIS FIXOS E VARIÁVEIS

Categoria	Percentual Fixo	Percentual Variável	Índice de variação	Percentual fixo adotado
Receitas				
Alimentos e Bebidas	30 - 50 %	50 - 70 %	Ocupação	30 %
Outros Departamentos	10 - 70	30 - 90	Ocupação	10
Despesas departamentais				
Hospedagem	50 - 70	30 - 50	Ocupação	50
Alimentos e Bebidas	30 - 60	40 - 70	Receita de Alimentos e Bebidas	30
Outros Departamentos	30 - 70	30 - 70	Receita de Outros Departamentos	50
Despesas operacionais				
Administrativa e Geral	65 - 85	15 - 35	Receita Total Bruta	85
Marketing	65 - 85	15 - 35	Receita Total Bruta	75
Manutenção	55 - 75	25 - 45	Receita Total Bruta	75
Utilidades	75 - 95	5 - 25	Receita Total Bruta	75
Basic Fee	0	100	Receita Total Bruta	0
Despesas fixas				
Uso da Marca	100	0	Receita Total Bruta	100
Seguro Predial e IPTU	100	0	Receita Total Bruta	100
Incentive Management Fee	0	100	Receita Total Bruta	0
Fundo de Reposição	0	100	Receita Total Bruta	0

Fonte: HotelInvest

9. Estimativas de receitas e despesas

Demonstrativo de Resultado do Hotel Proposto – Valores nominais

No ano estabilizado, o lucro operacional é de 43,0% e o resultado operacional de 30,4%

Previsão detalhada de receitas e despesas (R$ mil) – Valores nominais*

	2023				2024	2025	2026	Estabilizado			
Unidades Habitacionais:	107				107	107	107	107			
Ocupação:	51%				57%	62%	64%	67%			
Diária Média:	R$1.864				R$2.087	R$2.220	R$2.361	R$2.510			
RevPAR:	R$951				R$1.190	R$1.376	R$1.511	R$1.682			
Dias em Operação:	365				365	365	365	365			
Pernoites:	19.918	% Bruta	PAR	POR	22.261	24.214	24.995	26.167	% Bruta	PAR	POR
RECEITAS											
Hospedagem	R$37.137	54,6 %	R$347.071	R$1.864,47	R$46.464	R$53.747	R$59.003	R$65.690	61,2 %	R$613.922	R$2.510,41
Alimentos e Bebidas do hotel	18.253	26,9	170.592	916,42	20.265	22.144	23.368	24.908	23,2	232.788	951,90
Outros Departamentos	6.618	9,7	61.850	332,26	7.534	8.383	8.905	9.580	8,9	89.534	366,12
Receita restaurante externo**	5.952	8,8	55.622	298,80	6.468	6.679	6.896	7.120	6,6	66.541	272,09
Total	67.959	100,0	635.135	3.411,95	80.732	90.953	98.172	107.298	100,0	1.002.784	4.100,53
DESPESAS DEPARTAMENTAIS***											
Hospedagem	7.038	19,0	65.776	353,35	7.636	8.202	8.600	9.083	13,8	84.889	347,12
Alimentos e Bebidas	12.926	70,8	120.808	648,98	14.010	15.036	15.760	16.637	66,8	155.490	635,82
Outros Departamentos	3.015	45,6	28.180	151,39	3.254	3.481	3.644	3.839	40,1	35.882	146,73
Despesas restaurante externo**	4.420	74,3	41.308	221,91	4.703	4.856	5.014	5.177	72,7	48.382	197,84
Impostos	5.684	8,4	53.122	285,37	6.752	7.607	8.211	8.974	8,4	83.872	342,97
Taxas cartão	1.751	2,6	16.363	87,90	2.080	2.343	2.529	2.764	2,6	25.834	105,64
Total	34.835	51,3	325.558	1.748,90	38.435	41.525	43.758	46.475	43,3	434.349	1.776,12
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	33.125	48,7	309.577	1.663,05	42.297	49.428	54.414	60.822	56,7	568.434	2.324,41
DESPESAS OPERACIONAIS											
Administrativa e Geral	2.911	4,3	27.210	146,17	3.059	3.198	3.324	3.463	3,2	32.363	132,34
Marketing	5.182	7,6	48.433	260,19	5.034	5.055	5.278	5.532	5,2	51.697	211,39
Manutenção	1.346	2,0	12.579	67,58	1.718	2.013	2.102	2.203	2,1	20.588	84,19
Utilidades	2.842	4,2	26.564	142,70	3.024	3.188	3.329	3.489	3,3	32.606	133,33
Total	12.282	18,1	114.786	616,63	12.835	13.454	14.033	14.686	13,7	137.253	561,25
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	20.843	30,7	194.791	1.046,42	29.462	35.974	40.381	46.136	43,0	431.181	1.763,16
Management Fee	3.398	5,0	31.757	170,60	4.037	4.548	4.909	5.365	5,0	50.139	205,03
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	17.445	25,7	163.034	875,82	25.425	31.426	35.472	40.771	38,0	381.042	1.558,14
DESPESAS FIXAS											
Seguro Predial e IPTU	525	0,8	4.908	26,37	542	560	578	597	0,6	5.578	22,81
Incentive Management Fee	1.396	2,1	13.043	70,07	2.034	2.514	2.838	3.262	3,0	30.483	124,65
Fundo de Reserva	1.019	1,5	9.527	51,18	1.615	2.729	3.927	4.292	4,0	40.111	164,02
Total	2.940	4,3	27.478	147,61	4.191	5.803	7.343	8.150	7,6	76.173	311,48
RESULTADO OPERACIONAL	R$14.505	21,3 %	R$135.556	R$728,21	R$21.234	R$25.624	R$28.129	R$32.621	30,4 %	R$304.869	R$1.246,65

Ocupação
67%

Diária
R$ 2.510 bruta

Receita total
R$ 107,3 milhões

GOP
43,0%

EBITDA
30,4%

Resultado
R$ 32,6 milhões

Distribuição mensal
R$ 25.406/UH

*Apesar de as taxas de *basic fee* e *incentive fee* do *asset manager* serem calculadas com base na receita e resultado do hotel, como são despesas que serão pagas pela estrutura do FII, elas não foram contabilizadas no DRE. Premissas de inflação baseadas no Boletim Focus de 7 de agosto de 2020: 1,63%, 3,0%, 3,5% e 3,25%, de 2020 a 2023, respectivamente. Para atualizar os valores no período de 2024 a 2027, adotou-se o IPCA de 2023 (3,25%).
Valores de acordo com projeções do Fasano. Todas as despesas projetadas do restaurante externo, com exceção do fundo de reserva, estão contempladas na linha "Despesas restaurante externo*.
***As despesas departamentais são expressas como um percentual das receitas departamentais.
Fonte: HotelInvest

Das receitas totais do Fasano Itaim, 61% correspondem a hospedagem, 30% a Alimentos & Bebidas e 9% a outras receitas

A descrição a seguir apresenta as bases para as previsões de receita e despesa do Hotel Proposto. A previsão é de que o empreendimento necessite de cinco anos para atingir um nível estabilizado de operação. Cada item da receita e da despesa foi previsto com base nas avaliações da HotelInvest sobre o orçamento desse novo empreendimento e sobre os pressupostos de receitas e despesas de hotéis comparáveis. A previsão está em função de anos fiscais, a partir de 01 de janeiro de 2023 e está expressa em valores nominais, conforme explicado na página anterior.

Receitas de hospedagem – R$ 2.510 de ADR no ano estabilizado

A receita de hospedagem é determinada por duas variáveis: ocupação e diária média. Essas variáveis já foram apresentadas detalhadamente em outra seção deste relatório. O empreendimento proposto deve estabilizar a sua ocupação em torno de 67%, com diária média de R$ 2.510 em valores nominais, em 2027.

Receitas de Alimentos & Bebidas

A receita de alimentos e bebidas inclui todas as receitas aplicáveis ao hotel em estudo geradas pelas vendas dos restaurantes (incluindo café da manhã), bares, *room service*, frigobar e eventos. Além de serem uma fonte de receitas para o hotel, esses itens são também serviços que auxiliam na venda de quartos de hospedagem. Com exceção das propriedades com bares e/ou restaurantes que atraem residentes locais, os clientes hospedados normalmente representam uma parcela substancial das receitas do setor de Alimentos e Bebidas de um hotel. No caso do Hotel Proposto, o setor de alimentos e bebidas incluirá restaurante aberto em todas as refeições, *lobby bar*, bar no *rooftop*, restaurante externo, *room service* 24h e A&B de eventos.

A receita de Alimentos e Bebidas (aqui, leva-se em consideração a receita do restaurante externo) do empreendimento será majoritariamente composta pela receita gerada pelos restaurantes, que atenderão tanto os hóspedes quanto o público externo. É projetada uma receita equivalente a R$ 1.224,00 por quarto ocupado, no ano estabilizado.

Outras receitas

As outras receitas incluem as receitas de outros departamentos menores, que são derivadas por fontes diferentes da hospedagem e alimentos e bebidas. Esse item inclui os valores relacionados ao uso de lavanderia, *business center*, *amenities*, produtos de lojas, tabacaria, locação de salas e equipamentos para eventos, dentre outros. As receitas de outros departamentos menores do empreendimento estão previstas para se estabilizarem em R$ 366,12, por quarto ocupado, no ano estabilizado.

As despesas departamentais, somadas aos impostos e taxas, representam 43,3% da receita bruta total projetada para o hotel

Despesas de hospedagem

As despesas de hospedagem são constituídas por fatores relacionados à venda e manutenção dos quartos e áreas públicas. Salários, encargos e benefícios aos funcionários representam uma porção substancial dessa categoria. Apesar de a folha de pagamentos variar com a ocupação (uma vez que os administradores podem organizar governantas e mensageiros para trabalharem conforme a demanda exige), grande parte da folha de pagamentos de um hotel é fixa. Funcionários para a recepção, limpeza das áreas públicas e outros supervisores devem ser mantidos constantemente. Como resultado, os salários, encargos e benefícios de funcionários são apenas parcialmente sensíveis à variação da ocupação.

Comissões e taxas de reservas são usualmente calculadas com base na receita de hospedagem, e, desse modo, são altamente sensíveis às mudanças de ocupação e diária média.

Foi projetada uma despesa de hospedagem para o empreendimento de 19,0% (da receita bruta de hospedagem) no primeiro ano, estabilizando-se em 13,8% em 2027. As despesas de hospedagem do Hotel Proposto foram determinadas a partir de dados de hotéis de porte e padrão semelhante. Considerou-se, ainda, o nível de ocupação previsto no ano de estabilização e o aumento no custo de mão de obra do setor acima da inflação.

Despesas de Alimentos & Bebidas

As despesas de Alimentos & Bebidas consistem de fatores necessários para a operação de restaurantes em um hotel. Os custos associados às vendas de alimentos e pagamentos de funcionários possuem uma relação razoavelmente proporcional às receitas de A&B. Itens como porcelana, toalhas e uniformes são menos variáveis em relação ao volume. Apesar de outras fontes de despesas também serem basicamente fixas, elas representam uma quantidade relativamente insignificante do total.

Gastos de bebidas são as despesas necessárias para a operação das áreas do bar e *lounge*. Os custos associados às vendas de bebidas e salários possuem uma correlação relativamente alta com as receitas de bebidas.

Foi projetada uma parcela de 66,8% (em relação à receita bruta de A&B) referente aos custos de A&B em 2027. O nível de despesas de A&B foi determinado a partir de comparações com hotéis de porte e padrão semelhantes e considerando, ainda, que o departamento será gerido de forma profissional e eficiente. Para o restaurante externo, considerou-se um custo de 72,7% (em relação à receita bruta do restaurante), conforme indicado pelo Fasano.

Outras despesas

As outras despesas incluem as despesas de eventos e de outros departamentos menores.

O nível de despesas de eventos foi determinado a partir de comparações com hotéis com características e mix de serviços oferecidos semelhantes e considerando, ainda, que o departamento será gerido de forma profissional e eficiente.

Os gastos com outros departamentos menores estão associados às outras receitas, e depende da natureza da receita específica. Por exemplo, se um hotel aluga a sua loja de souvenires para um terceiro contratado, os gastos da loja estão limitados a fatores como taxas de aluguéis e comissões. Se a propriedade opera a sua própria loja de souvenires, tanto as receitas como despesas serão mais elevadas, além de que o hotel será responsável pelos custos dos produtos vendidos, pelos salários, e muitos outros gastos.

Estimou-se que as despesas de eventos e de outros departamentos menores, somadas, serão de 40,1% da receita bruta de outras receitas, no ano estabilizado (2027). As despesas fixas dos demais departamentos deverão ser mantidas em níveis mínimos e sempre compatíveis com os níveis de receitas previstos.

As despesas administrativas e gerais representam 3,2% da receita bruta total e, as de marketing, 5,2%

Despesas administrativas e gerais

Despesas administrativas e despesas gerais incluem os salários de todo o pessoal administrativo que não está diretamente relacionado com algum departamento específico. Os gastos relacionados à gerencia e à operação da propriedade também são alocadas nessa categoria.

Muitas dessas despesas são relativamente fixas. As exceções são os gastos para cobertura de variações negativas de caixa, comissões de cartão de crédito e débito, e provisões para devedores duvidosos, que são moderadamente afetados pelo número de transações ou pela receita total. Em contrapartida, salários, encargos e benefícios quase não sofrem qualquer influência pelas alterações de volume de receitas.

Baseado em dados históricos de hotéis comparáveis, as despesas administrativas foram mantidas em níveis compatíveis com o desempenho previsto e com as necessidades operacionais. Projetamos que as despesas administrativas e despesas gerais desse empreendimento se estabilizarão aos R$ 32.363 anuais por quarto disponível, em 2027.

Despesas de marketing

As despesas de marketing consistem de todos os custos associados à propaganda, vendas e promoção; essas atividades devem atrair e reter clientes. O Marketing pode ser usado para criar uma imagem, desenvolver *customer awareness* e estimular a clientela para as diversas estruturas de um empreendimento.

A categoria de marketing é diferente de todos os outros itens de despesas, uma vez que ela é quase toda controlável pela administração do hotel, com exceção de taxas e comissões. Muitas operadoras hoteleiras estabelecem um orçamento anual de marketing em que propõem todas as despesas previstas para o ano. Se o orçamento é seguido, o total de despesas de marketing pode ser projetado com elevado grau de precisão. Os gastos de marketing são incomuns, pois, apesar de haver certo período de espera, antes de os resultados desse investimento começarem a aparecer, esses benefícios normalmente se estendem por um longo período. Dependendo do tipo e escopo do programa de propaganda e promoção que estão sendo desenvolvidos, os retornos podem ser tão rápidos e curtos, como de algumas semanas, ou longos e demorados, podendo apresentar um ciclo de muitos anos. Porém, os resultados favoráveis de uma campanha de marketing tendem a se prolongar, e um empreendimento normalmente se aproveita dos benefícios de esforços concentrados de vendas por muitos meses mais.

As despesas de marketing são determinadas a partir do acordo comercial entre o empreendedor e a operadora que provavelmente administrará o hotel. Para este estudo, considerou-se taxas tidas como mais comuns para o padrão de produto proposto. Desse modo, foram projetadas despesas de marketing para o empreendimento estudado que devem se estabilizar em cerca de R$ 51.697 por quarto disponível após a estabilização, em 2027, ou 5,2% da receita total bruta.

Despesas de manutenção e utilidades projetadas somam 5,4% da receita bruta total projetada para o ano estabilizado

Despesas de manutenção

Os gastos com a operação da propriedade e de manutenção é outra categoria de despesas fortemente controlada pela gerência do hotel. Exceto por reparos que são necessários para manter o empreendimento aberto e para prevenir danos (ex., encanamentos, sistemas de aquecimento e outros itens elétricos), a maior parte da manutenção pode ser postergada por longos períodos.

A manutenção é uma despesa cumulativa. Se a gerência decide por atrasar algum reparo necessário, essa despesa não foi eliminada ou economizada. Houve apenas uma postergação de sua ocorrência. Um hotel que opera com orçamento abaixo do normal deve acabar por acumular grande quantidade de manutenções a serem feitas.

A idade de um empreendimento hoteleiro possui grande influência no nível exigido de manutenção. Uma propriedade nova ou rigorosamente renovada está protegida por muitos anos por um equipamento moderno e por garantias do produtor. Porém, conforme essa propriedade envelhece, os custos de manutenção se elevam. Um sistema de manutenção preventiva bem organizado normalmente auxilia a reduzir a deterioração do local, mas em geral, os gastos com manutenção se elevam anualmente, independentemente das tendências de ocupação do hotel. A qualidade da construção inicial pode também apresentar um impacto direto nas exigências de manutenção futuras. O uso de métodos e materiais de construção de alta qualidade geralmente reduz a necessidade dos gastos com manutenção no longo prazo.

As despesas de manutenção estão fixadas em níveis que permitam a manutenção das características operacionais e estéticas esperadas em um produto do nível do previsto, considerando que a administração será zelosa no decorrer da operação do hotel. Os gastos dessa categoria estão projetados em R$ 20.588 anuais para cada quarto disponível, ou cerca de 2,1% do total de receitas brutas no ano estabilizado, em 2027.

Gastos com utilidades

O consumo de utilidades, em um investimento hoteleiro, possui várias formas, como aquecimento de água, ar condicionado, iluminação, gás e outras necessidades de energia do hotel. As fontes mais comuns dessas despesas, em um hotel, são eletricidade, gás natural e óleo combustível. Essa categoria também inclui os custos do fornecimento de água e esgoto.

O custo total de energia depende da fonte e da quantidade de combustível utilizado. A eletricidade tende a ser a fonte mais cara, seguida pelo óleo combustível e, por fim, o gás natural. Apesar de todos os hotéis consumirem uma quantidade considerável de eletricidade, muitas propriedades suplementam o seu consumo com fontes mais econômicas de energia, como o gás e o óleo, para aquecimento e cozinha.

As mudanças nos gastos de utilidades pelo período de projeção resultam da evolução da ocupação do hotel. Foram projetadas despesas para esse empreendimento de R$ 32.606 por quarto disponível, a partir do ano estabilizado, em 2027.

As taxas de remuneração da operadora incluem *basic* e *incentive fees*, além de taxas de *royalties*, marketing e central de reservas

Taxas de administração

As taxas de administração têm sido, tipicamente, estruturadas como uma combinação de uma *basic fee*, calculada como um percentual do total de receitas, e de uma *incentive fee*, calculada como um percentual do lucro líquido apresentado pelo empreendimento. Enquanto as *basic fees* normalmente variam de 1% a 5% do total de faturamento do empreendimento, as *incentive fees* são negociadas caso a caso e frequentemente são calculadas como um percentual do GOP, sendo, algumas vezes, vinculadas a algum retorno sobre investimento. Devido à variabilidade na proporção da *incentive fee* nas taxas de administração, o valor total dessas taxas torna-se um fator de difícil cálculo. Ainda assim, a HotelInvest monitora as tendências atuais nos acordos de administração e está familiarizada com as atuais práticas de taxas de administração.

Em nossos estudos sobre o mercado atual, o total de taxas de administração que são cobradas por uma empresa de elevado padrão, que oferece tanto uma administração profissional como uma marca de renome, varia de 8% a 16% do total do resultado operacional líquido. Já as despesas pagas a uma administradora mais mediana, que oferece uma administração profissional ao hotel, porém não possui uma marca de forte renome no mercado, são geralmente abaixo de 8% do GOP líquido. As taxas de administrações para o empreendimento proposto foram informadas pelo Fasano em 5% da receita bruta total (*basic fee*) e 8% do GOP ou *Gross Operating Profit* (*incentive fee*).

Além das taxas da operadora, haverá também a gestão estratégica de uma terceira parte que irá intermediar a relação entre os investidores do hotel e a operadora hoteleira. Esse serviço, chamado de *Asset Management*, visa maximizar a rentabilidade e o valor do ativo e será cobrado através de duas taxas: a *basic fee*, acordada em 0,45% da receita total bruta, e a *incentive fee*, calculada sobre o GOP e escalonada da seguinte maneira: 0,8% do GOP nos dois primeiros anos de operação e 1,1% a partir do terceiro ano. No entanto, essas taxas, que somarão 0,9% da receita total bruta no ano estabilizado, não foram levadas em consideração no DRE pois serão pagas pela estrutura do FII.

Seguro predial e IPTU

O seguro predial é importante para garantir o hotel e o que estiver em seu interior contra danos ou destruição por incêndio, vazamentos de equipamentos do hotel, explosões, quedas de objetos e muitos outros riscos. Esses custos apresentam também descontos devido às responsabilidades assumidas pelo empreendimento, à fidelidade do contrato e inclusive à contratação de serviços adicionais, como cobertura contra roubos.

As taxas de seguros são baseadas em muitos fatores, incluindo o design e a estrutura da construção, equipamentos de detecção e extinção de incêndios, distância de postos de bombeiros e histórico de acidentes similares na região. Os gastos de seguro não variam conforme a ocupação do hotel. Já as taxas sobre o imóvel são uma das principais fontes de receitas para os governos municipais.

Com base nas estimativas indicadas pelo Fasano, foram projetadas despesas de R$ 5.578 com seguro predial e impostos, para cada quarto disponível, no ano estabilizado.

Considerando todas as despesas do hotel, com exceção do *asset manager*, o resultado projetado a partir do ano estabilizado é de 30,4% da receita bruta

Fundo de reserva

Mobiliário, acabamento e equipamentos são essenciais para a operação de um empreendimento hoteleiro. O seu estado influencia a qualidade do hotel. Nessa categoria, estão inclusos todos os gastos que não são referentes ao imóvel, porém que são capitalizados, e não considerados despesas, no sentido contábil. O mobiliário, o acabamento e os equipamentos de um hotel são expostos ao uso frequente e devem ser substituídos periodicamente. A vida útil desses itens é determinada por sua qualidade, durabilidade e a frequência de uso.

A troca periódica desses itens é essencial para manter a qualidade, a imagem e o potencial de faturamento de um empreendimento hoteleiro. Como os gastos capitalizados não estão inclusos nas despesas operacionais, mas ainda assim afetam o fluxo de caixa do investimento, uma previsão de receitas e despesas do empreendimento deve também contemplar esses gastos, porém na forma de um fundo de reservas de reposição.

A *International Society of Hospitality Consultants* (ISHC) desenvolveu um estudo de grande porte na indústria hoteleira, sobre os gastos necessários para hotéis de diversos estilos, como *full service*, os hotéis mais econômicos e os hotéis de *long stay*. Pela análise histórica, os gastos de hotéis bem-conservados de diversas cadeias hoteleiras dos Estados Unidos foram estudados e comparados. Além disso, foram realizadas também previsões de quais seriam as necessidades de reinvestimento de componentes de curto e longo prazo no ciclo econômico do hotel. Esse estudo comprovou que os gastos necessários

para essa categoria apresentam grandes variações de ano para ano, e depende tanto da idade real da propriedade quanto de sua idade efetiva. Os resultados desse estudo mostraram que investidores e locadores de hotéis normalmente utilizam reservas de reposição que variam de 4% a 5% da receita total.

Baseados em informações disponibilizadas pelo Fasano, estima-se que as reservas a serem feitas para esse tipo de gasto devem ser de 4% do total de receitas brutas, para permitir uma reposição adequada e periódica desses itens do hotel. Normalmente, nos primeiros anos de operação do hotel é previsto um faseamento dessa taxa, já que as necessidades de reparos e reinvestimentos são menores.

Conclusão

A receita total estabilizada é constituída primariamente pela receita de hospedagem e de alimentos e bebidas, com uma parcela secundária derivada de outras fontes. As despesas departamentais devem representar cerca de 43,3% da receita bruta, no ano estabilizado, enquanto as despesas operacionais devem somar 13,7% da receita bruta total. Para esses percentuais, presume-se que a propriedade será administrada por uma operadora com profissionais competentes e qualificados.

Concluindo, essa análise reflete uma operação lucrativa, com um resultado líquido de 30,4% da receita bruta total a partir do ano estabilizado, já considerando as despesas fixas e variáveis do hotel, bem como as taxas de administração da operadora.

Além das despesas operacionais, outras despesas relacionadas à estrutura do FII também foram analisadas e estão listadas na página 151.

9. ESTIMATIVAS DE RECEITAS E DESPESAS

Principais contas de um DRE

Todas as despesas aqui indicadas foram contempladas no DRE

Principais fontes de receita

- Hospedagem.
- Alimentos & Bebidas – café da manhã, almoço, jantar, banquetes, coquetéis, frigobar, bar e *room service*.
- Outras receitas – locação de salas e equipamentos, lavanderia, telecomunicações, estacionamento, *business center*, *no-show*, taxa de turismo, produtos de lojas, entre outros.

Despesas departamentais

- Hospedagem – material de limpeza, enxoval, assinatura de tv a cabo e artigos para hóspedes, além de custos de pessoal relacionados ao setor de hospedagem.
- Alimentos & Bebidas – alimentos, bebidas, louça e utensílios de cozinha, além de custos de pessoal relacionados ao setor de alimentos e bebidas.
- Outras fontes de despesas – custo de serviços externos e locação de equipamentos, lavanderia, telecomunicações, estacionamento, transporte de hóspede, além de custos de pessoal relacionados a estes setores menores.

Despesas operacionais

- Administrativa e geral – salários, encargos, rescisões e benefícios de toda a equipe da área administrativa, uniforme, segurança, coleta de lixo, assessorias e consultoria, central administrativa financeira, RH e departamento pessoal, serviços de TI, comunicações, despesas com viagens, materiais de escritório, outros.
- Marketing – impressos gráficos, programa de fidelização, promoção interna, anúncios e inserções na mídia, material de publicidade, central de reservas e *fees* da marca.
- Manutenção – materiais e equipamentos de manutenção, dedetização, manutenção construção civil, pintura, elevadores, equipamentos automáticos, ar condicionado, hidráulica, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, gerador, piscinas e áreas comuns, e gastos com informática, além de custos de pessoal relacionados ao setor de manutenção.
- Utilidades – energia elétrica, gás, combustível gerador e água.

Taxas da operadora

- Taxa de marketing – taxas relacionadas ao direito de uso da marca e ao repasse das despesas de marketing da central corporativa da operadora.
- *Basic fee* – taxa básica da operadora, calculada sobre a receita.
- *Incentive fee* – taxa de incentivo da operadora, calculada sobre o GOP.

Despesas fixas

- Fundo de reposição – taxa para reposição de ativos e renovação do hotel.
- Seguro predial e IPTU – responsabilidade civil, seguro multirrisco e IPTU.

10. O FII do empreendimento

- A estrutura desenhada
- Custos de estruturação e operação do FII
- Os papéis e remunerações da HotelInvest
- Rentabilidade garantida, distribuição esperada, valor residual e *yield*
- Análise de sensibilidade

10. O FII DO EMPREENDIMENTO

A estrutura desenhada

A Trempanillo, que percenterá ao FII Even Fasano Itaim, será uma empresa de propósito específico (SPE) que centralizará a operação do hotel e seus restaurantes

O hotel Fasano Itaim estará inserido em um complexo compostos pelo hotel, apartamentos residenciais, estúdios e restaurantes, como já explicado anteriormente.

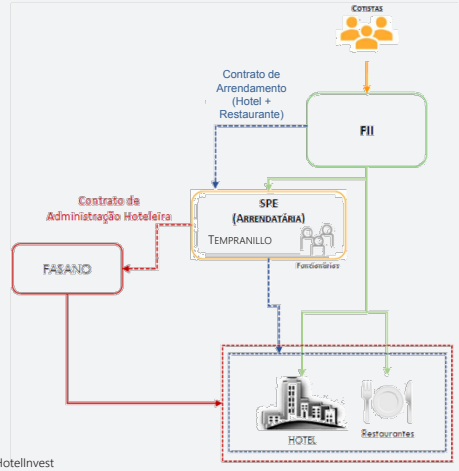
A estrutura societária que está sendo desenhada para este complexo é a apresentada no esquema ao lado e explicada abaixo.

1. Em um primeiro momento, a Even será proprietária de 100% das cotas de uma SPE (a Tempranillo), que é a empresa de propósito específico formada para a incorporação do empreendimento completo (hotel + apartamentos + estúdios + restaurantes).
2. Em um segundo momento, a Tempranillo é cindida, para separar e compreender apenas o hotel e os restaurantes. Essa empresa fica também com o contrato de gerenciamento assinado pelo Fasano.
3. Em um terceiro momento a Even vende a Tempranillo para o "Fundo Imobiliario Even Fasano Itaim" através de um contrato de *Sale-Leaseback*. A Even (Tempranillo) vende o hotel e os restaurantes com o Fundo, juntamente com o compromisso de o Fundo de arrendar o hotel e o restaurante à Tempranillo.
4. No final, o Fundo fica proprietário do hotel e dos restaurantes, que ele arrendará para a Tempranillo, que também é 100% pertencente ao FII. A Tempranillo tem um contrato de gerenciamento com o Fasano, que fará a gestão operacional do hotel e do restaurante em nome da Tempranillo.

Resumidamente, a Trempanillo será, então, uma empresa de propósito específico (SPE) que centralizará a operação do hotel e seus restaurantes. Essa empresa pertencerá 100% ao "Fundo Imobiliário Even Fasano Itaim". A operação desta empresa será feita pelo Fasano, através de um *Management Agreement*. Logo, é o Fasano que contratará funcionários, receberá as receitas, efetuará as despesas, sempre em nome e por conta e risco da Tempranillo.

O administrador do FII em desenvolvimento será a BRL Trust Investimentos.

ESTRUTURA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO



Fonte: HotelInvest

10. O FII DO EMPREENDIMENTO

Custos de estruturação e operação do FII

Valor total a ser captado para a estruturação do FII é de R$ 350 milhões. Os custos referentes à operação do fundo serão descontados do resultado operacional do hotel

O valor total a ser captado pela Even para a estruturação do FII é de R$ 350 milhões. Dentro deste valor contempla-se:

- O imóvel, que contabiliza um valor total de R$ 280 milhões;
- O FF&E (*Furniture, Fixtures and Equipments*), com um total de R$ 40 milhões;
- E os demais custos de estruturação, conforme descritos na terceira coluna da tabela ao lado, que somam 26,3 milhões.

Além dos custos correspondentes à estruturação do Fundo, na tabela ao lado também são apresentados os custos recorrentes, que perdurarão durante todo o período de existência do Fundo, conforme descrito nas colunas 4 a 12. Estes valores serão deduzidos do resultado operacional do hotel para o cálculo da rentabilidade do investidor.

CUSTOS DE ESTRUTURAÇÃO E OPERAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO

Descrição do Custo/Despesa	%	Custos de Estruturação do Fundo (R$ mil)	Ano 1 Obra (R$ mil)	Ano 2 Obra (R$ mil)	Ano 3 Operação (R$ mil)	Ano 4 Operação (R$ mil)	Ano 5 Operação (R$ mil)	Ano 6 Operação (R$ mil)	Ano 7 Operação (R$ mil)	Ano 8 Operação (R$ mil)	Ano 9 Operação (R$ mil)
Comissões											
Fee de Estruturação	2,00%	7.000									
Gross Up Fee Estruturação		748									
Comissão de Distribuição Varejo	2,00%	7.000									
Gross Up Comissão Distribuição		748									
ITBI	3,00%	9.600									
Taxas											
Taxa de Registro CVM	0,093%	318									
Distribuição na B3	0,062%	218									
Taxa de Registro na ANBIMA	0,007%	26									
Outros Custos											
Assessor Legal Coordenador		150									
Assessor Legal Gestor		170									
Custo Estudo Viabilidade		76									
Outros Custos (Roadshow, diagramação e outros)		150									
Custo Consultor Imobiliário - *0,45% Receita Bruta + 0,80% GOP (no 1º e 2º ano de operação) e 0,45% Receita Bruta + 1,1% GOP (A partir do 3º ano de operação)		-			473	599	805	886	990	1.023	1.056
*15/mês no 1º e 2º ano (pós liquidação), 20/mês no 3º e 4º ano e 25/mês a partir do 5º ano.			180	180	240	240	300	310	320	330	341
Taxa Adm e Gestão - 30/mês - Corrigidos anualmente por IPCA		75	360	371	384	396	409	422	436	450	465
Auditor Independente - 50/ano		-	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Total		**26.278**	**590**	**601**	**1.146**	**1.285**	**1.564**	**1.668**	**1.796**	**1.853**	**1.912**

Fonte: Even

10. O FII DO EMPREENDIMENTO

Os papéis e remunerações da HotelInvest

A HotelInvest fará tanto o papel de consultoria especializada (*asset management*) quanto o de diretora da Tempranillo, cada qual com sua remuneração

A HotelInvest terá dois papéis na estrutura societária desenhada:

1. CONSULTORIA ESPECIALIZADA: o trabalho de consultoria especializada pela HotelInvest será o que chamamos tipicamente de "*asset management*". Esse serviço visa maximizar a rentabilidade do ativo e será cobrado através de duas taxas: a *basic fee*, acordada em 0,45% da receita total bruta, e a *incentive fee*, calculada sobre o GOP e escalonada da seguinte maneira: 0,8% do GOP nos dois primeiros anos de operação e 1,1% a partir do terceiro ano. As taxas foram definidas pela HotelInvest e negociadas com a Even de acordo com o que se pratica usualmente no mercado.
2. DIRETORA DA TEMPRANILLO: o diretor da HotelInvest nomeado para a Tempranillo tem a função de supervisionar o trabalho do Fasano em nome do Fundo. A remuneração para tal cargo se dará da seguinte forma*:
   - R$ 15 mil ao mês nos dois primeiros anos (a contar a partir do encerramento da oferta de cotas da 1ª emissão do Fundo).
   - R$ 20 mil ao mês no terceiro e quarto anos (equivalente aos dois primeiros anos de operação do hotel).
   - R$ 25 mil ao mês do quinto ano da existência do Fundo (ou terceiro ano da operação hoteleira) em diante.

   *Os valores informados deverão ser corrigidos anualmente pela inflação.

hotelinvest

CONSULTORIA ESPECIALIZADA	0,45% da receita bruta + 1,1% do GOP
DIRETORA DA TEMPRANILLO	R$ 25 mil/mês a partir do quinto ano da existência do Fundo

ESQUEMA ILUSTRATIVO DO TRABALHO DO *ASSET MANAGER*

Rentabilidade de 7,75% garantida pela Even aos cotistas nos 6 primeiros anos. *Yield* esperado no ano 9 de 9,4% a.a.

VALOR INVESTIDO E FLUXO DE CAIXA DO NEGÓCIO (R$ NOMINAIS)[1]

Valor investido	R$ 350.000.000			
	Rentabilidade garantida ou resultado operacional do hotel[2]	**Custos referentes à operação do FII[3]**	**Distribuição esperada[4]**	***Yield*[5]**
Ano 1 (obra)	27.125.000	590.000	27.125.000	7,8%
Ano 2 (obra)	27.125.000	600.800	27.125.000	7,8%
Ano 3 (operação)	27.125.000	1.146.336	27.125.000	7,8%
Ano 4 (operação)	27.125.000	1.285.239	27.125.000	7,8%
Ano 5 (operação)	27.125.000	1.564.130	27.125.000	7,8%
Ano 6 (operação)	28.129.419	1.668.137	27.125.000	7,8%
Ano 7 (operação)	32.621.022	1.796.312	30.824.710	8,8%
Ano 8 (operação)	33.681.205	1.853.067	31.828.138	9,1%
Ano 9 (operação)	34.775.844	1.911.667	32.864.177	9,4%
Ano 10 (venda)[6]	579.597.402	-	-	-

[1]Premissas de inflação baseadas no Boletim Focus de 7 de agosto de 2020: 1,63%, 3,0%, 3,5% e 3,25%, de 2020 a 2023 (ano 1 a 4), respectivamente. Para atualizar os valores do ano 5 em diante, adotou-se o IPCA de 2023 (3,25%).
[2]Nos 6 primeiros anos, o valor se refere à garantia mínima de 7,75% dada pela Even ou ao resultado operacional projetado para o hotel, o que for maior.
[3]Conforme descritos na página 151. Nos seis primeiros anos, devido à rentabilidade garantida, estes custos não impactarão a rentabilidade do investidor.
[4]Nos 6 primeiros anos, caso o resultado esperado, subtraído dos custos do FII, sejam menores do que o retorno mínimo de 7,75%, considerou-se a rentabilidade mínima garantida.
[5]Calculado com base na distribuição esperada para os cotistas em comparação com o valor total da oferta pública.
[6]Ao final do 7º ano de operação, considera-se a venda do ativo. Para o cálculo do valor residual, adotou-se o *cap rate* de 6% a.a., com base no registro de centenas de transações realizadas no FII Maxinvest.
Fonte: Even e HotelInvest

Yield no ano estabilizado (Ano 9)

9,4% a.a.

0,75% a.m.

A tabela ao lado apresenta o valor que será captado pelo Fundo (R$ 350 milhões), a rentabilidade anual do investidor por um período de 10 anos (a contar do primeiro ano de estruturação do Fundo) e o *yield* anual.

A Even garantirá aos quotistas uma rentabilidade de 7,75% durante os dois anos em que o complexo estará em obras e também nos quatro primeiros anos de operação, período necessário para que o hotel atinja níveis estabilizados de receitas e despesas.

Logo, nos 6 primeiros anos da tabela, o valor apresentado refere-se à rentabilidade de 7,75% garantida pela Even. Do sétimo ano em diante, com o fim da rentabilidade garantida, considera-se apenas o resultado projetado para o hotel, subtraindo os custos referentes à operação do FII, conforme apresentados na página 151.

No Ano 10, equivalente ao sétimo ano de operação do hotel, foi considerada a venda do ativo. Para o cálculo do valor residual, adotou-se o *cap rate* de 6% a.a., com base no registro de centenas de transações realizadas no Fundo Maxinvest.

Os valores apresentados são nominais, ou seja, levam em consideração a inflação, porém não consideram qualquer outra incidência de tributo ou depreciação do imóvel.

Caso a receita do hotel na partir do ano estabilizado fosse 10% maior do que o projetado, o *yield* iria para 11,7% a.a. e, se fosse 10% menor, seria de 7,0% a.a.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE DA RENTABILIDADE NOMINAL ANUAL DO COTISTA DO FUNDO[1]

	+10% de receita no ano estabilizado		-10% de receita no ano estabilizado	
	Distribuição esperada[2]	*Yield*[3]	Distribuição esperada[2]	*Yield*[3]
Ano 1 (obra)	27.125.000	7,8%	27.125.000	7,8%
Ano 2 (obra)	27.125.000	7,8%	27.125.000	7,8%
Ano 3 (operação)	27.125.000	7,8%	27.125.000	7,8%
Ano 4 (operação)	27.125.000	7,8%	27.125.000	7,8%
Ano 5 (operação)	27.125.000	7,8%	27.125.000	7,8%
Ano 6 (operação)	27.125.000	7,8%	28.129.419	8,0%
Ano 7 (operação)	38.539.909	11,0%	23.109.510	6,6%
Ano 8 (operação)	39.794.081	11,4%	23.862.195	6,8%
Ano 9 (operação)	41.089.014	11,7%	24.639.341	7,0%
Ano 10 (venda)[4]	684.816.901	-	410.655.681	-

[1]Premissas de inflação baseadas no Boletim Focus de 7 de agosto de 2020: 1,63%, 3,0%, 3,5% e 3,25%, de 2020 a 2023 (ano 1 a 4), respectivamente. Para atualizar os valores do ano 5 em diante, adotou-se o IPCA de 2023 (3,25%).
[2]Calculado com base na distribuição esperada para os cotistas em comparação com o valor total da oferta pública.
[3]Aqui, considerou-se a rentabilidade garantida ou o resultado operacional do hotel subtraindo os custos de operação do FII, o que for maior.
[4]Ao final do 7º ano de operação, considera-se a venda do ativo. Para o cálculo do valor residual, adotou-se o *cap rate* de 6% a.a., com base no registro de centenas de transações realizadas no FII Maxinvest.
Fonte: Even e HotelInvest

Yield no ano estabilizado (Ano 9)

+ 10% de receita no ano estabilizado

11,7% a.a.

0,93% a.m.

- 10% de receita no ano estabilizado

7,0% a.a.

0,57% a.m.

Caso o hotel consiga atingir um patamar estabilizado de desempenho com uma receita 10% acima do projetado, o *yield* no ano 9 iria de 9,4% para 11,7% a.a.. No entanto, caso a receita se estabilize 10% abaixo do projetado, o *yield* anual seria de 7,0%.

11. Considerações finais

- SWOT
- Conclusão da análise de viabilidade

SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
▪ Localização ideal, sendo o único hotel de luxo no eixo da Faria Lima, que é o principal polo emissor de demanda corporativa da cidade atualmente. ▪ Produto moderno e com marca ícone no segmento de luxo. ▪ Melhor estrutura de lazer entre os competidores primários. ▪ Alto potencial de receita de alimentos e bebidas em razão da operação dos restaurantes pelo Fasano. ▪ Operado por uma das principais marcas de luxo do país.	▪ Menor participação do mercado de lazer em comparação com os concorrentes primários, porém com potencial de crescimento. ▪ Área de eventos com pé direito baixo em comparação com as principais referências do mercado.
OPORTUNIDADES	**AMEAÇAS**
▪ Ausência de um hotel de luxo na região da Faria Lima, principal polo corporativo do país. ▪ Desenvolver um produto que vire ícone de lazer e gastronomia na cidade.	▪ Incertezas quanto à velocidade e a manutenção da recuperação econômica do país em curto e médio prazo. ▪ Possível construção de novos hotéis além dos indicados no estudo. ▪ Prolongamento do impacto da crise da Covid-19 por um período mais longo do que o projetado no estudo e possíveis mudanças em hábitos de consumo vinculados à hotelaria. ▪ Potencial de receita e resultado da área de eventos depende de nenhuma mudança estrutural relacionada ao consumo de eventos no país no pós-pandemia, bem como da aceitação, pelo mercado, do espaço de eventos projetado pela Even.

Fasano é a marca com a maior capacidade de alavancar o desempenho do projeto. Modernidade, localização e gastronomia Fasano serão diferenciais para o hotel

Covid-19 impactará o setor hoteleiro em curto prazo, porém em médio prazo as perspectivas continuam positivas

Depois de 2 anos de queda de desempenho devido à crise econômica e política vivida no país em 2015-16, nos últimos 3 anos o resultado dos hotéis esteve em trajetória de melhora de desempenho. No início do ano, as expectativa para 2020 eram altas. No entanto, com a chegada da Covid-19 e seus impactos de ordem econômica e sanitária, o cenário mudou. Segundo dados do FOHB, a ocupação hoteleira de São Paulo em julho foi de 7,1% e a diária média caiu 13,6% em comparação com o mesmo período de 2019. No acumulado do ano (janeiro a julho), o RevPAR está 59% menor. Considerando que o pico da doença já foi atingido e que veremos uma queda na taxa de contágio e de óbitos pelos próximos meses, conforme projeções da UCLA (*Operations University of California*) para o Brasil, e consequente gradual reaquecimento da demanda por hospedagem, o set competitivo do Fasano Itaim deve fechar o ano com ocupação próxima a 22%. Para os próximos anos, assim como já observado na China, espera-se que o setor hoteleiro voltará a ter taxas de ocupação próximas a do período pré-pandemia e que nenhuma mudança permanente de consumo de hotelaria ocorrerá.

Premissa de início de recuperação econômica nacional já a partir de 2021 e intensificação em médio prazo

Adotou-se como premissa para as projeções do estudo um crescimento de PIB de, em média, 3,2% ao ano entre 2021 e 2023, inflação controlada e taxas de juro em patamar historicamente baixos. Neste cenário, o mercado hoteleiro voltaria aos volumes de demanda vistos em 2019 entre 2022 e 2023. Além disso, considera-se que o cenário de taxa de juros baixa e inflação controlada se manterá em longo prazo e que o governo conseguirá fazer as reformas estruturais e privatizações necessárias para a saúde das contas públicas do país. Com isso se concretizando, o mercado continuará progredindo, intensificando o crescimento econômico entre 2024 e 2027.

Mercado hoteleiro de luxo em São Paulo: tarifas e ocupação em crescimento

Entre 2014 e 2017, a demanda do Fasano São Paulo, principal referência para o projeto em estudo, caiu 14% e, a diária média, 24% em valores reais, por conta da recessão econômica vivida no país. Este cenário começou a se reverter em 2018 e se intensificou em 2019. No acumulado dos dois anos, o RevPAR cresceu 35%, em valores reais, em relação a 2017. Passada a crise causada pela Covid-19 e mantidas as premissas de crescimento econômico nacional, o desempenho dos hotéis de luxo em São Paulo continuará em ascensão.

Fasano: marca com a maior capacidade de alavancar o desempenho do projeto

A marca Fasano possui alta percepção de valor pelo público nacional, sendo a principal referência de serviços de luxo e gastronomia de alta qualidade no país. Além do reconhecimento da marca, alguns custos atrelados à operação poderão ser diminuídos, já que a marca já possui toda a estrutura corporativa no país e na cidade. Marcas novas no mercado tenderiam a ter um custo operacional maior.

Localização ideal para um novo hotel de luxo em São Paulo

A localização do empreendimento é ideal para o público corporativo que se hospeda em hotéis de alto padrão, pois uma parcela expressiva da demanda destes hotéis é proveniente da Avenida Brigadeiro Faria Lima, que hoje é o maior e mais importante centro financeiro de São Paulo e sede de empresas como Itaú BBA, Google, Unilever, BTG Pactual e Bradesco. Estes hóspedes são obrigados a se deslocar até os Jardins ou até a Nações Unidas para encontrar hotéis que atendam ao seu perfil.

Com 67% de ocupação e R$ 2.510 de diária média bruta no ano estabilizado, o resultado anual do hotel será de R$ 32,6 milhões, ou 30,4% da receita bruta total

Desempenho do Fasano Itaim: 67% de ocupação e R$ 2.510 de diária média bruta no ano estabilizado (em valores nominais)

Espera-se que o Hotel Proposto apresente taxa de ocupação acima da média do mercado e diária média pouco abaixo do atual Fasano e do Emiliano, principalmente devido ao maior número de apartamentos e à menor penetração no segmento de lazer. Por ser um produto novo, moderno e com marca reconhecida nacionalmente, acredita-se que, com uma gestão hoteleira eficiente, o empreendimento conseguirá trabalhar com RevPAR levemente acima da média do mercado. Projeta-se, para o ano estabilizado, uma ocupação de 67%, com uma diária média bruta de R$ 2.510 e resultado operacional de R$ 32,6 milhões, ou 30,4% da receita bruta total.

Incertezas em relação à economia e à política nacional podem reduzir as perspectivas de rentabilidade do Hotel Proposto

Fatores como uma possível transição política, crises econômicas externas, desvalorização da moeda, pressões inflacionárias, entre outros, geram incertezas quanto à economia local e podem aumentar o risco para qualquer negócio, não apenas no Brasil como em todo o mundo. As projeções do estudo partem da premissa de uma gradual recuperação econômica nacional, de acordo com dados apresentados pelo Boletim Focus e pelo Itaú BBA. No entanto, caso isso não ocorra, os resultados esperados poderão ser menores do que os estimados.

Riscos de desenvolvimento

A implantação de novos hotéis, além dos indicados no estudo, é um risco atrelado à qualquer projeto hoteleiro. Apesar de todas as precauções terem sido tomadas, e todas as fontes disponíveis terem sido consultadas, é possível que outros empreendimentos que ainda não estejam em planejamento atualmente venham a ser implantados na região. Por outro lado, a baixa disponibilidade de novos terrenos no eixo monumental são uma barreira para a construção de novos projetos.

Recomendação final da HotelInvest

A HotelInvest avalia como positivo o desenvolvimento do projeto. O mercado de São Paulo tem espaço para se desenvolver em médio prazo tanto em ocupação quanto em diária média. Caso as perspectivas de recuperação e crescimento econômico se concretizem, haverá uma boa oportunidade para o projeto em estudo pela Even.

12. Condições restritivas

12. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- Esse relatório é apresentado como um estudo de viabilidade para uma propriedade proposta específica; isso não é um relatório de avaliação econômica.
- Esse relatório deve ser usado por completo, e não deve ser usado ou analisado apenas parcialmente.
- Nenhuma responsabilidade é assumida nas questões de natureza legal, e tampouco sobre o direito à propriedade, a qual se assume ser comercializável e livre de quaisquer restrições de escritura ou direito de uso. A propriedade é avaliada como sendo legalmente livre e desimpedida, a não ser que tenha sido apresentado o contrário, no relatório.
- Assumimos que não há condições ocultas ou não reveladas no subsolo, como reservatórios subterrâneos, que poderiam impactar o potencial de desenvolvimento da propriedade. Nenhuma responsabilidade é assumida para estas condições ou por qualquer questão de engenharia necessária para estudar condições desse tipo.
- Não consideramos quaisquer elementos no solo do terreno em estudo que venham a desvalorizar o empreendimento. Os avaliadores não são qualificados para avaliar tais condições.
- Nós não realizamos uma perícia técnica no terreno, e não assumimos quaisquer responsabilidades relacionadas a esse assunto. Desenhos, fotografias, mapas e outras imagens foram incluídos para auxiliar o leitor a visualizar a propriedade. Assume-se que o uso do imóvel descrito será dentro dos limites do terreno, e que não haverá qualquer tipo de invasão do local.
- Todas as informações obtidas de terceiros não contratados pela HotelInvest são assumidas como verdadeiras e corretas. Não assumimos qualquer responsabilidade sobre o mau entendimento dessas informações.
- Assumimos que o uso do solo e a construção do hotel estão de acordo com as leis locais de zoneamento.
- Assumimos que a propriedade está em total acordo com as leis, licenças e regulamentações locais e que estas podem ser renovadas livremente ou transferidas para proprietários terceiros.
- Contratos de financiamento, *leasing* e similares não foram considerados, a menos que especificados no relatório.
- Nenhuma informação deste estudo pode ser reproduzida em separado, ou fora do contexto deste relatório, nem mesmo ser distribuída para o público através de materiais publicitários, relações públicas, jornais, revistas ou outra mídia sem o consentimento formal escrito da HotelInvest.
- Não se pode requerer à HotelInvest testemunhar ou apresentar-se em juízo em razão dessa análise sem a existência de preparações prévias, e apenas quando os gastos incorridos sejam devidamente cobertos adiantadamente.
- Se o leitor estiver fazendo uma decisão de investimento individual e tiver qualquer dúvida sobre o material contido neste relatório, recomendamos que entre em contato com os avaliadores.
- Os avaliadores não se responsabilizam por quaisquer eventos, condições ou circunstâncias que afetem o valor de mercado da propriedade que venham a se concretizar após a data deste relatório ou a data de inspeção da propriedade.
- A qualidade da administração do hotel tem uma relação direta com a viabilidade econômica ou o valor de mercado do empreendimento. As projeções financeiras apresentadas nesse relatório presumem um desenvolvimento responsável e uma competente administração. Qualquer variação nestas condições pode acarretar um significativo impacto nos resultados operacionais projetados.
- As estimativas de resultados operacionais apresentadas neste relatório estão baseadas na evolução das atuais condições econômicas da área de mercado analisada e não levam em consideração os efeitos de qualquer mudança abrupta nas condições econômicas locais. Nós não garantimos que estas estimativas sejam alcançadas, mas elas foram preparadas com base em todas as informações a que tivermos acesso ao longo da realização do estudo e em nosso melhor julgamento.

12. Condições restritivas

- Muitos dos números apresentados neste relatório foram gerados através do uso de modelos sofisticados de computador que fazem cálculos considerando-se três ou mais casas decimais. Com o objetivo de simplificar a observação dos números, a maioria deles foi arredondada. Portanto, esses números podem ser sujeitos a pequenos desvios de arredondamento.
- Está acordado que nossa responsabilidade para com o cliente está limitada, para fins de indenização por eventuais danos, ao valor dos encargos pagos pela realização deste trabalho. Nossa responsabilidade está limitada exclusivamente ao cliente, e o uso deste relatório por terceiros está sob risco do cliente ou dos próprios terceiros.
- O estudo de viabilidade econômica e avaliação de hotéis é ao mesmo tempo uma ciência e uma arte. Apesar de serem aplicados diversos cálculos matemáticos para prover indicações, a estimativa final sobre a rentabilidade e o valor do empreendimento é subjetiva e deve ser influenciada pela experiência do avaliador e outros fatores não especificamente definidos neste relatório.
- Esse estudo foi preparado pela HotelInvest. Todas as opiniões, recomendações e conclusões expressadas no decorrer deste trabalho foram desenvolvidos pela equipe da HotelInvest como funcionários, e não como indivíduos independentes.
- A HotelInvest considerou que o Hotel Fasano Itaim será construído atendendo a todas as especificações técnicas desejáveis para uma operação eficiente. Possíveis mudanças ou problemas de projeto e/ou de construção não foram considerados.
- O estudo parte da premissa de que até julho de 2021 a Covid-19 já terá sido controlada e a população amplamente vacinada. Considera-se, também, a recuperação econômica do país para níveis pré-pandemia em médio prazo e o reestabelecimento aos padrões de consumo naturais de turismo no destino em análise. No entanto, não há nenhuma referência anterior de eventos como este. Por isso, mudanças estruturais ainda incertas podem afetar o comportamento das viagens por um período longo, ainda desconhecido. No entanto, isso não foi levado em consideração nas projeções.
- A HotelInvest mantém relação de trabalho com a Even no hotel Ibis Ibirapuera (razão social: Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.), empreendimento em que possuímos o papel de *asset manager*.
- A HotelInvest não detém nenhuma cota do fundo a que este relatório se refere.

13. Referências da HotelInvest

13. Referências da HotelInvest

Estudos realizados pela HotelInvest nos últimos três anos

- Hilton Garden Inn – São José do Rio Preto – SP
- Ibis Styles – Goiânia – GO
- Adagio – Goiânia – GO
- Resort Proposto – Delfinópolis – MG
- Hotel *Upper-midscale* Proposto – São Paulo – SP
- Hotel Econômico Proposto – Maringá – PR
- Hotel Econômico Proposto – Poços de Caldas – MG
- Hotel Econômico Proposto – Campinas – SP
- Hotel Econômico Proposto – Dourados – MS
- Hotel *Luxury* Proposto – São Paulo – SP
- Four Seasons – São Paulo – SP
- Ibis Ibirapuera – São Paulo – SP
- Hotel *Upper-midscale* Proposto – Belo Horizonte – MG
- Iman Estanplaza Faria Lima – São Paulo – SP
- Hotel *Midscale* Proposto – Recife – PE
- Resort – Foz do Iguaçu – PR
- Resort – Gramado – PR
- Hotel *Midscale* – Gramado – PR
- Resort – Maceió – AL
- Resort – Natal – RN
- Hotel *Midscale* – Ipojuca – PE
- Hotel *Upper-midscale* – Salvador – BA
- Radisson Moinhos 1903 – Porto Alegre – RS
- DoubleTree by Hilton Pontal – Porto Alegre – RS
- Fasano Itaim – São Paulo – SP
- Hotel *Upper-midscale* – São Paulo – SP
- Boutique Hotel – São Paulo – SP
- Linx Hotel – Canoas – RS
- Hotel Econômico Proposto – Porto Alegre – RS
- Hotel Supereconômico – Salto del Guairá – Paraguai
- Hotel *Midscale* Proposto – Canela – RS
- W Hotel – São Paulo – SP
- Hotel Midscale Proposto – Gramado – RS
- Resort Proposto – Interior de São Paulo – SP
- Resort Proposto – Porto de Galinhas – PE
- Resort Proposto – Litoral Norte – BA
- Resort Proposto – Interior – PR
- Resort Proposto – Interior – RS
- Hotel *Midscale* Proposto – Aquiraz – CE
- Hotel Econômico Proposto – Lucas do Rio Verde – MT
- Hotel *Upper-midscale* Proposto – Penha – SC
- Hotel Econômico Proposto – Itabuna – BA
- Hotel Econômico Proposto – Osório – RS

13. REFERÊNCIAS DA HOTELINVEST

Estudos realizados pela HotelInvest nos últimos três anos

- Hotel Econômico Proposto – Uberlândia – MG
- Hotel Econômico Proposto – Primavera do Leste – MT
- Hotel Econômico Proposto – Vitória de Santo Antão – PE
- Hotel *Midscale* – Gramado – RS
- Hotel Econômico Proposto – Ubatuba – SP
- Hotel *Midscale* – Uberlândia – MG
- Hotel Econômico Proposto – Fortaleza – CE
- Hotel Econômico Proposto – Goiânia – GO
- Hotel Econômico Proposto – Brasília – DF
- Hotel *Midscale* – Goiânia – GO
- Hotel *Midscale* – Campos dos Goytacazes – RJ
- Hotel *Midscale* – Pedra Branca – SC
- Hotel Supereconômico – Blumenau – SC
- Hotel Econômico – Blumenau – SC
- Hotel Supereconômico – Curitiba – PR
- Hotel Econômico – Curitiba – PR
- Hotel Midscale – Curitiba – PR
- Hotel Econômico – Curitiba – PR
- Hotel Supereconômico – Curitiba – PR
- Hotel Econômico – Joinville – SC
- Hotel Midscale – Joinville – SC
- Hotel Econômico – Joinville – SC
- Hotel Econômico – Jundiaí – SP
- Hotel Econômico – Porto Alegre – RS
- Hotel Econômico – Porto Alegre – RS
- Hotel Econômico – Porto Alegre – RS
- Hotel Econômico – Porto Alegre – RS
- Hotel Econômico – Porto Alegre – RS
- Hotel Midscale – Porto Alegre – RS
- Hotel Econômico – Ribeirão Preto – SP
- Hotel Econômico – Ribeirão Preto – SP
- Hotel Econômico – Rio de Janeiro – RJ
- Hotel Supereconômico – Santos – SP
- Hotel Econômico – Santos – SP

14. Certificação

14. CERTIFICAÇÃO

Por este documento, certifica-se que, de nosso conhecimento e experiência:

- As apresentações dos fatos nesse relatório são verdadeiras e corretas;
- As análises, opiniões e conclusões desse relatório estão limitadas aos pressupostos e condições limitantes aqui descritas, e são pessoais, imparciais e sem quaisquer preconceitos;
- Não há nenhum interesse presente ou futuro por parte da HotelInvest em relação à propriedade estudada nesse relatório, e tampouco há interesses pessoais, com respeito às partes envolvidas;
- Não há quaisquer preconceitos em relação à propriedade que foi estudada para esse relatório ou às partes envolvidas com esse trabalho;
- Nosso envolvimento nessa tarefa não foi vinculado ao desenvolvimento ou apresentação de resultados pré-determinados.

Diogo Canteras
Sócio Diretor
HotelInvest | Canteras & Associados

DIOGO CANTERAS

Sócio-fundador

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.

15. Apêndice – Apresentação institucional HotelInvest

A HOTELINVEST

REFERÊNCIA EM SERVIÇOS DE CONSULTORIA HOTELEIRA NA AMÉRICA DO SUL

Fundação

1999

Atuação

20 estados brasileiros
11 países

Consultores

+20

Asset Management

26 hotéis sob gestão
+ R$ 2 bilhões em ativos

Consultoria

+700 projetos

Fundo Maxinvest

Prêmios: Master Imobiliário 2017 e Melhores fundos 2019 *Infomoney*

A HotelInvest é referência no mercado hoteleiro do Brasil

- Idealizadora e consultora do FII mais rentável do Brasil, o Maxinvest.
- Maior *asset manager* hoteleiro da América Latina.

Fundada em 1999, a HotelInvest iniciou suas atividades no segmento de consultoria hoteleira. Dois anos depois, em 2001, foi pioneira no país em oferecer o serviço de *asset management* e atualmente possui 26 hotéis sob gestão estratégica. Ademais, a HotelInvest foi a idealizadora do FII Hotel Maxinvest, o primeiro fundo imobiliário brasileiro composto exclusivamente por quartos de hotéis. Criado em 2007, o Maxinvest foi e ainda é um dos fundos com a melhor performance no país, tendo sido premiado pelo *Ibmec/Infomoney* como o FII mais rentável do Brasil. Por meio de suas três áreas de atuação (*asset management*, consultoria e FII), a HotelInvest possui a maior pluralidade de informações e *know-how* do mercado e auxilia seus clientes em todas as etapas de desenvolvimento de um hotel, desde a ideia até a operação.

HOTELINVEST: ATUAÇÃO DA IDEIA À OPERAÇÃO

Planejamento	▪ Estudo de mercado ▪ Estudo de conceituação ▪ Análise de viabilidade
Implementação	▪ Seleção de operadora ▪ Revisão e negociação de contratos ▪ Estruturação financeira ▪ *Design brief* e revisão do projeto
Estruturação	▪ *Project management* ▪ Montagem hoteleira ▪ Acompanhamento pré-operacional
Operação	▪ *Asset management* ▪ Hotel *check-up* ▪ Reposicionamento, *retrofit* e reforma ▪ Avaliação econômico-financeira

POR QUE A HOTELINVEST?
CONSULTORIA
+20 ESPECIALISTAS DE MERCADO, PROJETOS EM 14 PAÍSES, ATUAÇÃO EM 20 ESTADOS DA FEDERAÇÃO, +700 PROJETOS DE CONSULTORIA
ASSET MANAGEMENT
26 HOTÉIS, 7 MIL UHS, 3.200 INVESTIDORES E R$ 2 BILHÕES EM ATIVOS
FII HOTEL MAXINVEST
PARTICIPAÇÃO EM 60 HOTÉIS, RENTABILIDADE DE 30% DURANTE CINCO ANOS, PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2017, PRÊMIO MELHORES FUNDOS 2019 INFOMONEY.

PRÊMIOS DA HOTELINVEST

MELHOR SOLUÇÃO FINANCEIRA EM 2017 E FII MAIS RENTÁVEL EM 2019

Fundo de investimento imobiliário idealizado pela HotelInvest. Desde 2007 somos os **consultores hoteleiros do Maxinvest** e o BTG Pactual é o seu atual administrador e gestor. O Maxinvest chegou a ter participar em mais de 60 hotéis na cidade de São Paulo e foi por anos o **fundo de investimento imobiliário mais rentável do Brasil**.

HOTEL MAXINVEST

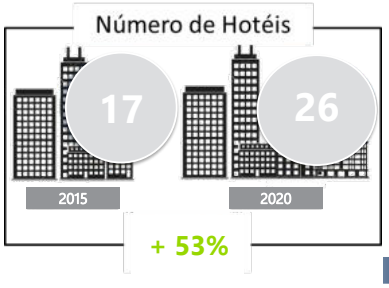
23º PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2017

Melhor solução financeira no mercado imobiliário brasileiro, 2017

HOTEL ASSET MANAGEMENT

Maior carteira de Asset Management da América Latina

Atualmente, a HotelInvest faz a gestão estratégica de **26 hotéis** no Brasil, distribuídos entre as principais cidades brasileiras: São Paulo, Rio de Janeiro, São José dos Campos, Itu, Salvador, Goiânia, Recife e Campinas. Representante aproximadamente **7 mil UHs** e **3,2 mil investidores**. É o único membro sul-americano da **HAMA** – *Hotel Asset Managers Association.*



DIFERENCIAIS ESTRATÉGICOS

PARA O PROJETO

+500 estudos de consultoria

Diversos estudos de consultoria no Brasil, inclusive para emblemáticos hotéis de luxo do país, como Rosewood, Four Seasons, Palácio Tangará, Copacabana Palace, W e Hotel das Cataratas.

+50 assessorias para seleção e negociação com operadora

Apoio ao grupo empreendedor para selecionar a marca com melhor potencial de retorno para o projeto e negociação das cláusulas comerciais do contrato.

Consultora do FII Maxinvest

Idealização e consultora do fundo de investimento imobiliário mais rentável do Brasil. Profundo conhecimento das principais operadoras hoteleiras do país e capacidade de resultado.

NOSSOS SERVIÇOS

DA CONCEPÇÃO À GESTÃO ESTRATÉGICA

ESTUDOS DE VIABILIDADE
Avaliação da rentabilidade de um hotel ou complexo de uso misto, através de análises mercadológicas e financeiras, fornecendo ao grupo empreendedor todas as informações necessárias para a melhor tomada de decisão sobre o investimento.

HOTEL *ASSET MANAGEMENT*
Acompanhamento da operação, através das melhores práticas internacionais de análises operacionais, mercadológicas e financeiras, visando a transparência com os investidores e a maximização da rentabilidade e do valor do hotel, resort ou complexo imobiliário.

ESTRUTURAÇÃO E GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO
Entendimento, avaliação e apresentação detalhada da oportunidade de negócio, assessoria durante a captação de recursos e gestão estratégia do fundo, agregando o *know-how* hoteleiro à expertise financeira do banco emissor.

HOTEL *FULL DEVELOPMENT*
Assessoria especializada ao grupo empreendedor em todas as fases do negócio, do estudo de mercado à fase operacional, atenuando potenciais riscos do desenvolvimento e buscando soluções que maximizem a rentabilidade do investimento.

ASSESSORIA ESTRATÉGICA
Oferece serviços completos para a estruturação de uma oportunidade de investimento, considerando avaliação detalhada da oportunidade, elaboração de plano de negócios e levantamento de recursos, além das melhores estratégias de alavancagem de valor e de saída.

REVISÃO OPERACIONAL E FINANCEIRA
Consiste em uma análise do empreendimento e do mercado em que ele está inserido e, como conclusão, apresenta um conjunto de recomendações e ações que melhorarão a rentabilidade do empreendimento.

AVALIAÇÃO E REPOSICIONAMENTO DE REDES E HOTÉIS
Avaliação detalhada de um ativo, de um portfólio de hotéis ou de um complexo de uso misto, embasando sua venda/ aquisição, ou seu potencial aumento de valor, através de estratégias de reposicionamento.

SELEÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE OPERADORA
Subsídios para a escolha da melhor operadora e marca para o hotel, seja um novo desenvolvimento ou uma conversão, incluindo: prospecção de operadoras e marcas, análise e comparação das propostas e revisão dos contratos.

ESTUDOS DE MERCADO
Envolvem o levantamento e análise de dados referentes a hotelaria, turismo, economia e demografia, a fim de fornecer ao investidor uma fotografia clara do desempenho hoteleiro atual e de suas perspectivas de evolução.

NOSSA EQUIPE

BOARD

Diogo Canteras
Sócio Fundador

FRICS
Idealizador FII Maxinvest
Membro HAMA
+30 anos experiência

Cristiano Vasques
Sócio Consultoria

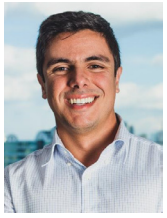
MRICS
+ 300 projetos
Colunista HotelNews
18 anos experiência

Marta Amaral
Sócia Maxinvest

Membro HAMA
23º Prêmio Master Imobiliário
20 anos experiência

Thais Perfeito
Sócia Asset

+ 30 hotéis
+ 4.800 investidores
Membro HAMA
15 anos experiência



Pedro Cypriano
Sócio Consultoria

+ 400 projetos
Livro "Desenvolvimento Hoteleiro no Brasil"
15 anos experiência

Formação

Cornell University · Insper · USP · Erasmus University Rotterdam · FGV · PUC-SP · Senac

NOSSA EQUIPE

BOARD

Diogo Canteras
Sócio Fundador

FRICS
Idealizador FII Maxinvest
Membro HAMA
+30 anos experiência

Cristiano Vasques
Sócio Consultoria

Marta Amaral
Sócia Maxinvest

Thais Perfeito
Sócia Asset

Pedro Cypriano
Sócio Consultoria

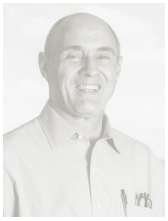
Liderou mais de 500 estudos de mercado, no Brasil e no exterior. Idealizador e gestor do principal fundo de investimento imobiliário em hotelaria da América Latina. Foi diretor de desenvolvimento do Caesar Park e da Atlantica Hotels. Lecionou a disciplina Desenvolvimento de Projetos Hoteleiros na FGV 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.

Formação

Cornell University · Insper · USP · Erasmus University Rotterdam · FGV · PUC-SP · Senac

NOSSA EQUIPE

BOARD



Diogo Canteras
Sócio Fundador

Cristiano Vasques
Sócio Consultoria

Marta Amaral
Sócia Maxinvest

Thais Perfeito
Sócia Asset

Pedro Cypriano
Sócio Consultoria

MRICS
+ 300 projetos
Colunista HotelNews
18 anos experiência

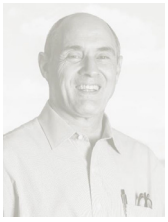
Liderou mais de 300 estudos de mercado, no Brasil e no exterior, inclusive projetos de planejamento turístico estadual e local. Atua na HotelInvest desde 2001. Em 2007, ajudou a estruturar e a implementar o Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest. Coordenou equipes multidisciplinares de consultoria em projetos de planejamento turístico participativo no âmbito do PRODETUR/BID, nos estados da Bahia e do Maranhão. Colunista fixo da revista Hotelnews e professor do curso de desenvolvimento hoteleiro organizado pelo SECOVI. Graduado em Engenharia pela USP, com especialização em Advanced Hotel Real Estate Finance pela Cornell University e em Gestão Estratégica de Turismo e Hotelaria pela FGV.

Formação

Cornell University · Insper · USP · Erasmus University Rotterdam · FGV · PUC-SP · Senac

NOSSA EQUIPE

BOARD



Diogo Canteras
Sócio Fundador

Cristiano Vasques
Sócio Consultoria

Marta Amaral
Sócia Maxinvest

Thais Perfeito
Sócia Asset

Pedro Cypriano
Sócio Consultoria

Membro HAMA
23º Prêmio Master Imobiliário
20 anos experiência

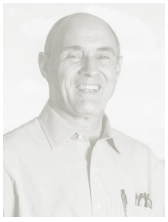
Corresponsável pela elaboração de todo o plano de negócios do departamento de *Hotel Asset Management* da HotelInvest. Sólida experiência em gestão hoteleira em grandes grupos nacionais e internacionais, entre eles o Caesar Park e a Marriott Hotels. Graduada em Administração de empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC) e em Hotelaria pelo SENAC. Especialização pela Cornell University em *Hotel Asset Management e Hotel Valuation*. Membro da HAMA – *Hospitality Asset Managers Association*, principal entidade do mundo em gestão de ativos hoteleiros.

Formação

Cornell University · Insper · USP · Erasmus University Rotterdam · FGV · PUC-SP · Senac

NOSSA EQUIPE

BOARD



Diogo Canteras
Sócio Fundador

Cristiano Vasques
Sócio Consultoria

Marta Amaral
Sócia Maxinvest

Thais Perfeito
Sócia Asset

Pedro Cypriano
Sócio Consultoria

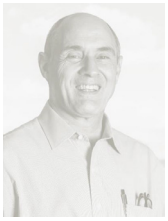
+ 30 hotéis
+ 4.800 investidores
Membro HAMA
15 anos experiência

Corresponsável 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 31 hotéis, com mais de 4.800 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).

Formação — Cornell University · Insper · USP · Erasmus University Rotterdam · FGV · PUC-SP · Senac

NOSSA EQUIPE

BOARD

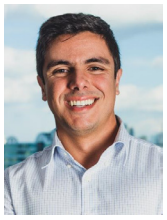


Diogo Canteras
Sócio Fundador

Cristiano Vasques
Sócio Consultoria

Marta Amaral
Sócia Maxinvest

Thais Perfeito
Sócia Asset



Pedro Cypriano
Sócio Consultoria

+ 400 projetos
Livro "Desenvolvimento Hoteleiro no Brasil"
15 anos experiência

Ao longo dos últimos 15 anos, liderou mais de 400 projetos em consultorias globais, incluindo países na América Latina, na Europa, na Ásia e na África. Como executivo da HotelInvest, assessorou diversos players nacionais e internacionais na estruturação e avaliação de hotéis urbanos, resorts e complexos turístico-imobiliários. É autor do livro "Desenvolvimento Hoteleiro no Brasil: panorama de mercado e perspectivas", publicado pela editora Senac. Possui MBA Executivo pela escola de negócios INSPER, *certificate in Hotel Real Estate Investments and Asset Management* pela Cornell University, mestrado em desenvolvimento hoteleiro pela Universidad de Alicante, na Espanha, especialização em Finanças pela Saint Paul Business School e graduação pela USP.

Formação

Cornell University · Insper · USP · Erasmus University Rotterdam · FGV · PUC-SP · Senac

ALGUNS DOS NOSSOS CLIENTES

SOLUÇÕES ADEQUADAS A QUALQUER NECESSIDADE

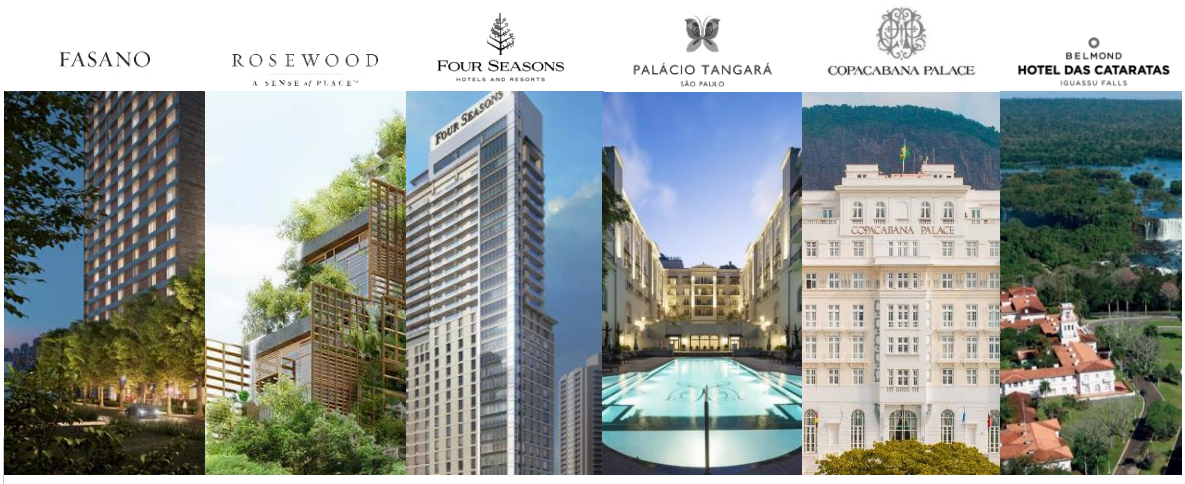
Operadoras e redes hoteleiras	Incorporadoras e construtoras	Fundos de investimento e instituições financeiras	Organizações públicas e entidades do setor
Accor Hotels	Agra	Allied Irish Banks	Abremar
Atlantica Hotels	Andrade Gutierrez	Banco Rural	ADIT – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico no Brasil
Atrio Hotéis	Brookfield	Banco Sabadell	Governo do Estado da Bahia
Belmond	Confide	Blackstone Capital	Congregação Marista do Brasil
BHG	Cyrela Brazil Realty	Bradesco	Conmebol
Blue Tree Hotels	Even	BTI Group	FOHB – Fórum dos Operadores Hoteleiros do Brasil
Bourbon Hotels & Resorts	Gafisa SA	BTG Pactual	Governo do Estado do Maranhão
Caesar Park Hotels	GR Properties	Banco Cruzeiro do Sul	Ministério do Turismo do Brasil
Estanplaza	Grupo Monalisa	Dominio Capital	Resorts Brasil
Fasano Hotels	GTIS Partners	FUNCEF	SENAC
GJP	Helbor	GIC	SINDEPAT – Sistema Integrado de Parques e Atrações Turísticas
Hilton Hotels	Melnick	IFA	
Hyatt	Odebrecht	Itacaré Capital Partners	
InterContinental	PGC	Meridia Capital	
Louvre Hotels	Rio Forte	PREVI	
Marriott	Stan	Banco do Nordeste	
Meliá Hotels & Resorts	Technion	RB Capital	
Orient Express Hotels	Tishman Speyer	Rio Bravo Capital	
Othon Hotels	Serveng	Starwood Capital	

MARCAS ASSESSORADAS PELA HOTELINVEST

+100 hotéis em operação ou em desenvolvimento, +20 redes

HOTÉIS DE LUXO ASSESSORADOS

Atuação em alguns dos projetos mais emblemáticos do mercado de luxo do país



hotelinvest
QUER LUCRAR COM HOTEL? HOTELINVEST
AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1912
CJ: 17L, SÃO PAULO, SP
WWW.HOTELINVEST.COM.BR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)