Memorando 53.191/2025

De: SIDNEI R. - BCPREVI - CI

Para: BCPREVI - CI - Comitê de Investimentos - A/C João K.

Data: 15/08/2025 às 16:04:45

Setores envolvidos:

BCPREVI - CI, BCPREVI - DC

Ata n° 015/2025 - Extraordinária de 16/07/2025

Prezados,

Segue Ata n° 015/2025 - Comite de Investimento - Reunião Extraordinária de 16/07/2025 para assinaturas.

Gabriele Renata Vassolowski - BCPREVI - DC, favor após assinaturas dar publicidade em nosso site.

Atenciosamente,

_

Sidnei Riquetta
contador

CRC/SC 029.989/O-1

Anexos:
015_2025_Ata_Comite_16_07_2025_Extraordinaria.pdf
FII_BTG_Hospitalidade.pdf

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS, MICHELE KAMINSKI DA SILVA , KALINKA FLORIANO PÊTERES , MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO e NILTO ASSIS COPPI JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C2 e informe o código AA2E-8A3A-16D9-33C2

BCPREVI - Ata de Reunião Extraordinária - 015/2025 - Comitê de Investimentos: 16 de julho de 2025.

Assuntos a serem deliberados e abordados na reunião:

1 - BTG Hospitalidade Retorno Total FII - cnpj n° 60.329.826/0001-20.

No dia **16 de julho de 2025**, às **11h30min**, reuniram-se na sede do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Balneário Camboriú – BCPREVI os membros do Comitê de Investimentos Sidnei, Kalinka, João, Nilto e Michele, de forma presencial, contando também com a participação on-line, por meio da plataforma *Google Meet*, dos membros Maria Carolina e Guilherme. Este encontro teve como finalidade a apresentação do fundo BTG Hospitalidade Retorno Total FII, conduzida por Vithoria, representante do BTG Pactual, que também esteve de forma presencial. A representante iniciou a reunião contextualizando a sólida atuação do BTG Pactual no mercado de fundos imobiliários, **item 1**, destacando que a instituição possui atualmente aproximadamente R$ 36,4 bilhões sob gestão em estratégias de real *state*, sendo R$ 3,3 bilhões alocados em ativos hoteleiros. A gestora é referência no setor, com o maior portfólio hoteleiro do país, composto por 54 hotéis e mais de 4.000 quartos, com atuação também em países da Europa e América Latina. O fundo apresentado, BTG Hospitalidade Retorno Total FII – BTHR11, é classificado como um FII de gestão ativa, com foco exclusivo em ativos reais do setor hoteleiro, estruturado em conformidade com as Resoluções CMN 4.963/2021 e 4.994/2022, sendo apto para aplicação por Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS). A carteira alvo é composta por 14 hotéis operacionais localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, sob bandeiras do grupo Accor como Pullman, Novotel, MGallery, Ibis e Mama Shelter, abrangendo os segmentos luxo, premium, *midscale* e econômico. Essa diversificação geográfica e por categoria de hotelaria foi destacada como um diferencial relevante para diluição de riscos e aproveitamento da retomada do setor. Trata-se de um fundo com prazo determinado de cinco anos, com possibilidade de extensão por até dois anos, e as cotas serão listadas na B3 sob regime de *lock-up* durante todo o período, o que proporciona estabilidade ao patrimônio investido, uma vez que as cotas não estarão sujeitas à volatilidade do mercado secundário. A marcação das cotas ocorrerá anualmente, com base em laudos de avaliação independente dos imóveis. O objetivo do fundo é entregar uma TIR-alvo de 20% ao cotista, por meio da combinação de distribuição trimestral de dividendos, valorização patrimonial e ganho de capital na alienação dos ativos ao final do ciclo. A expectativa de *dividend yield* é de 11% a 12% ao ano nos primeiros anos, podendo alcançar entre 14% e 15% ao final do período de maturação. Os ativos foram adquiridos com aproximadamente 37% de desconto em relação ao valor de avaliação, o que representa um importante potencial de valorização. A taxa de administração e gestão do fundo é de 1,30% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido. A taxa de performance será de 20% sobre o lucro que exceder a TIR de 20% do investimento do cotista. O fundo é isento de taxa de custódia e não possui taxa de saída ou resgate, uma vez que se trata de um fundo estruturado como condomínio fechado. A aplicação é permitida somente no momento

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS, MICHELE KAMINSKI DA SILVA , KALINKA FLORIANO PÊTERES, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO e NILTO ASSIS COPPI JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C2 e informe o código AA2E-8A3A-16D9-33C2

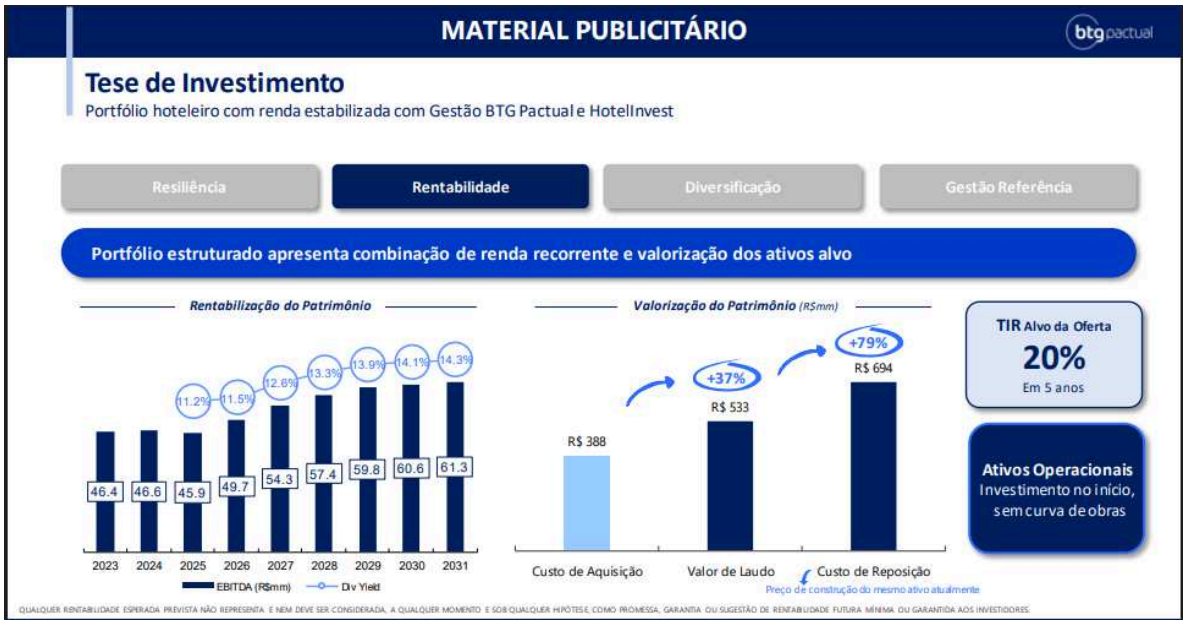
inicial da captação, e não há resgates durante a vigência. O início da captação se deu em abril de 2025, com abertura formal do fundo para outubro de 2025. A aplicação mínima é livre, não havendo valor mínimo estabelecido. Os rendimentos serão distribuídos trimestralmente desde o início da operação, e os relatórios gerenciais serão disponibilizados periodicamente com informações qualitativas e quantitativas sobre o desempenho da carteira. Durante a apresentação, também foram destacados os compromissos do fundo com práticas ambientais, sociais e de governança (ASG). Todos os ativos operam sob padrões exigidos pela Accor e seguem diretrizes internacionais de sustentabilidade, como a certificação I-REC de energia renovável. Além disso, os hotéis da carteira desenvolvem ações sociais com foco em combate ao desperdício e reaproveitamento de alimentos, como a parceria com a startup "Food to Save". Foi ressaltado ainda que a gestão do fundo conta com o apoio da *HotelInvest*, uma das maiores consultorias especializadas em ativos hoteleiros da América Latina, com mais de 20 anos de experiência no setor, que atua como co-gestora ao lado do BTG Pactual. A atuação conjunta entre os times técnico, financeiro e operacional proporciona uma abordagem integrada na gestão dos ativos e na geração de valor ao longo do ciclo do fundo. Foi destacado a excelente oportunidade em relação ao custo de aquisição destas unidades, sendo 388 milhões de reais, e já haver laudo de avaliação de R$ 533 milhões, destes mesmos imóveis, uma valorização de 37%, **(anexo A)** , já prevista para incorporar ao fundo. Após os esclarecimentos e a apresentação técnica, a reunião foi encerrada sem deliberação de voto, ficando o material técnico e os documentos apresentados à disposição dos membros do Comitê de Investimentos para análise posterior. Eu, Maria Carolina Michels Franco, lavrei esta ata que segue assinada por mim e pelos demais membros participantes.

Assinaturas – membros integrantes do Comitê:

Guilherme Maciel Mafra - João Olindino Koeddermann - Kalinka Floriano Peters - Maria Carolina Michels Franco - Michele Kaminski - Nilto Assis Coppi Júnior - Sidnei Luiz Riquetta.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS, MICHELE KAMINSKI DA SILVA , KALINKA FLORIANO PÊTERES, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO e NILTO ASSIS COPPI JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C2 e informe o código AA2E-8A3A-16D9-33C2

Anexo A:



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS, MICHELE KAMINSKI DA SILVA , KALINKA FLORIANO PÊTERES, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO e NILTO ASSIS COPPI JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C2 e informe o código AA2E-8A3A-16D9-33C2

MATERIAL PUBLICITÁRIO



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO

BTG Hospitalidade Retorno Total FII

BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

btg pactual
ADMINISTRADORA, GESTORA E COORDENADOR LÍDER

hotelinvest
CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Hotel

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Assinado por 4 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO COLOMBO KOTCHERMAN e JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas acesse https://bg.ldoc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Avisos Legais

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pelo BTG SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS. na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. (“BTG Gestora”), na qualidade de gestora do Fundo, relacionado à distribuição primária, conforme procedimentos previstos na Resolução ad Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 160, de 11 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Oferta”, “Cotas”, “Emissão” e “Classe” e “Fundo” respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela BTG Gestora e pela Classe constantes do Regulamento e do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ” (“Prospecto”) e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Classe, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alteração sem aviso prévio. Nem a Classe, nem o Coordenador Líder e seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, não é um documento completo e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas cotas da Classe, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“Regulamento”), os quais estão disponíveis nos endereços eletrônicos disponibilizados no slide “Informações Adicionais” deste Material Publicitário, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo e a Classe estão expostos, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, da Classe, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela BTG Gestora. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, à BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), à BTG Gestora, à CVM e à B 3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores o quais deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas da Classe considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*suitability*). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.
Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ BIGUELLA GUILHERME MACIEL MAIA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Avisos Legais

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela BTG Gestora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder, a BTG Gestora e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas no Prospecto e neste Material Publicitário, (ii) não dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário. Informações detalhadas sobre a Classe podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide "Informações Adicionais".

A decisão de investimento em Cotas da Classe é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas da Classe.

Os investimentos da Classe sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pela Classe apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos na Classe deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência da Administradora e da BTG Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a BTG Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira da Classe, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco.

Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

A RENTABILIDA DE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ BIQUETTA GUILHERME MAGELA MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Avisos Legais

AS INFORMAÇÕES APRESENTA DAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO A O DISPOSTO NAS "REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS" VIGENTE.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS TERCEIROS" E AS "REGRAS E PROCEDIMENTOS DO CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS". O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO NA CLASSE DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A BTG GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCO, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDA DE PERDAS PARA A CLASSE E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.
QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA BTG GESTORA 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 MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DA CLASSE, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS A CLASSE E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NA CLASSE, 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 DA CLASSE, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELA CLASSE, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NA CLASSE E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NA CLASSE.
O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, DE SUA ADMINISTRADORA, DA BTG GESTORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ PIQUETA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

AGENDA

INTRODUÇÃO



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ FIQUETA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO ORLANDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE [illegible] 4
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://www.portaldocumentos.com.br/validacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Apresentação da Oferta

Números da oferta

5 anos (+2)[1]
Prazo (+Extensão)

R$ 406mi
Volume da Oferta

B3
Registro

1,3% a.a.
Taxa de Gestão e Adm.

20,0% TIR
Benchmark para Taxa de Performance

Números dos imóveis

14
Ativos Hoteleiros[2] (Tijolo)

1.675
Quartos[2]

100%
São Paulo e Rio de Janeiro

12,0%
cap rate (8,3x múltiplo)

Nota 1: lock-up de negociação de 5 anos (com extensão possível de 2 anos). Nota 2: Número de ativos/quartos pode variar conforme tamanho da oferta

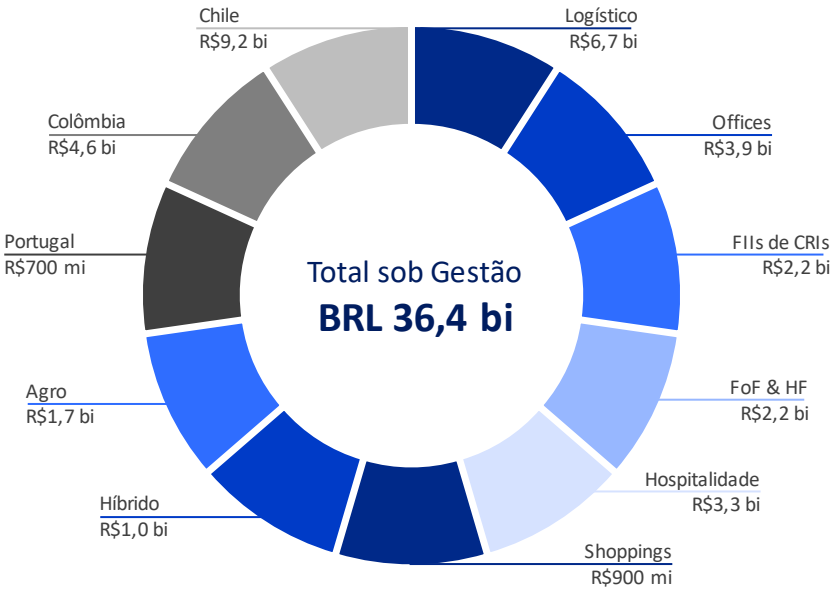
QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Assinado por 5 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

Liderança no Mercado Imobiliário: R$35,0 Bilhões sob gestão

Atuação no Mercado Imobiliário



Premiações BTG Gestora Imobiliária

Hotelaria

- Prêmio Master Imobiliário *Soluções Financeiras* – HTMX (23º Prêmio Master Imobiliário)
- Melhor Operação Hoteleira do Ano – SAHIC 2025 (SAHIC)

BTG Gestora Imobiliária

- TOP 1 FIIs Ranking – HTMX InfoMoney-Ibmec 2018 (InfoMoney)
- EuroMoney Melhor Gestor Real Estate Brasil e Latam: 2022 e 2024
- TOP 3 FIIs Ranking - BCFF InfoMoney-Ibmec 2020 (InfoMoney)
- Ranking Anbima Maior Gestor de FIIs (ANBIMA)
- Prêmio Master Imobiliário *Reposicionamento* FII – BTLG (27º Prêmio Master Imobiliário)
- Fitch "Excelente"

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.tdoc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

Experiência Hoteleira Internacional



Europa - Portugal



Fasano Oitavos
(Cascais)





Intercontinental Éden
(Cascais)



BTG Pactual é gestor de 2 propriedades de luxo, inclusive o primeiro Fasano de Portugal

Brasil



Fairmont Copacabana
(Rio de Janeiro - RJ)



Pullman V. Olímpia
(São Paulo - SP)



Pullman Ibirapuera
(São Paulo - SP)



Sofitel Ipanema
(Rio de Janeiro - RJ)



Novotel Curitiba Batel
(Curitiba - PR)



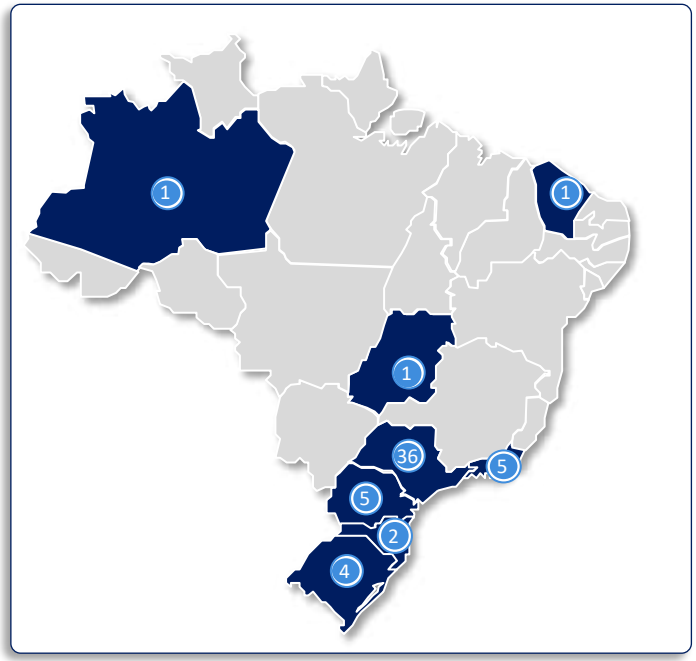
Pullman Guarulhos
(Guarulhos - SP)

54 Ativos Hoteleiros no território nacional

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOELLERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

Maior Portfólio de Ativos Hoteleiros do Brasil



Maior Gestão de Ativos Hoteleiros do Brasil

54 Hotéis e **4.156** Quartos

13 Cidades em **8** Estados

18 Bandeiras Hoteleiras

875mil Noites vendidas no ano

R$3,3bi Total de Ativos

R$1,0bi PL FIIs Listados

Proprietário e Gestor	Administradores	Bandeiras
Governança	Gestão Operacional	Reputação da Marca
Direcionamento Estratégico	Relações Comerciais	Padrões da Marca
Gestão de Portfólio		Orçamento

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

AGENDA

- MERCADO FIIs
- MERCADO DE HOTELARIA
- TESE DE INVESTIMENTO
- GESTÃO BTG PACTUAL
- VISÃO GERAL DO FUNDO



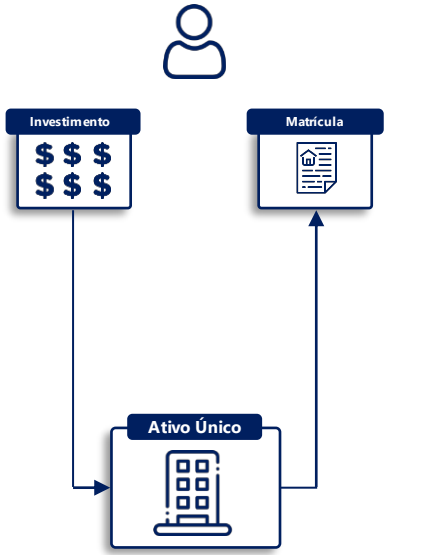
Novotel Morumbi

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ MORETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO
Para verificar as assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

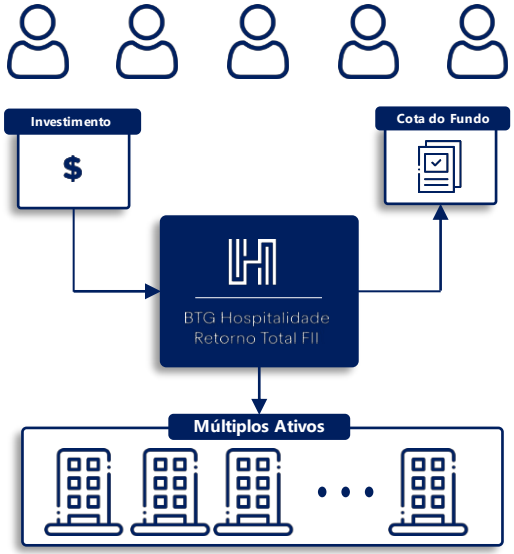
Funcionamento dos FIIs

Investimento Imobiliário em Tijolo



Restrições de **Liquidez** do Mercado

Fundos de Investimento Imobiliário



- **Diversificação do Portfólio:** Participação em múltiplos ativos
- **Liquidez e Agilidade:** Negociação em Balcão organizado com baixa volatilidade
- **Renda:** Conversão de 95% do Lucro em Dividendos
- **Cotização:** Menor aporte de Capital para investimento em imóveis
- **Gestão:** Especialista no setor dedicado a selecionar e gerir imóveis

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO ROEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Categorias de FIIs e Investidores

Classes de Fundos

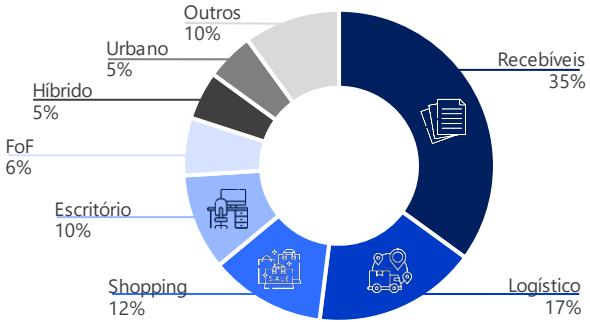
Tijolo

Ativos físicos: galpões, escritórios e torres corporativas, hotéis, prédios, terrenos etc.

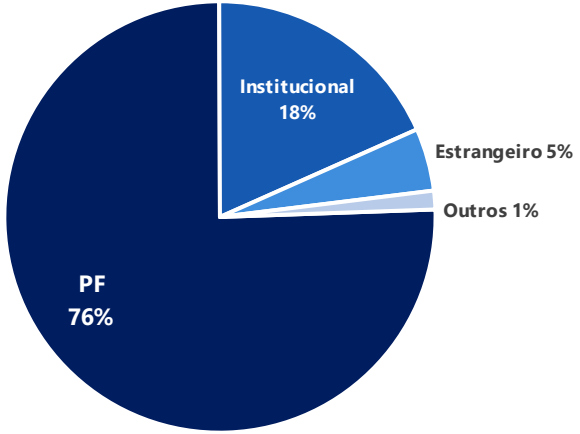
Papel

Ativos financeiros: recebíveis (CRIs) e participações em outros fundos (Fundo de Fundos).

Representatividade por Classe *(% Valor Patrimonial)*



Perfil dos Investidores *(Volume)*



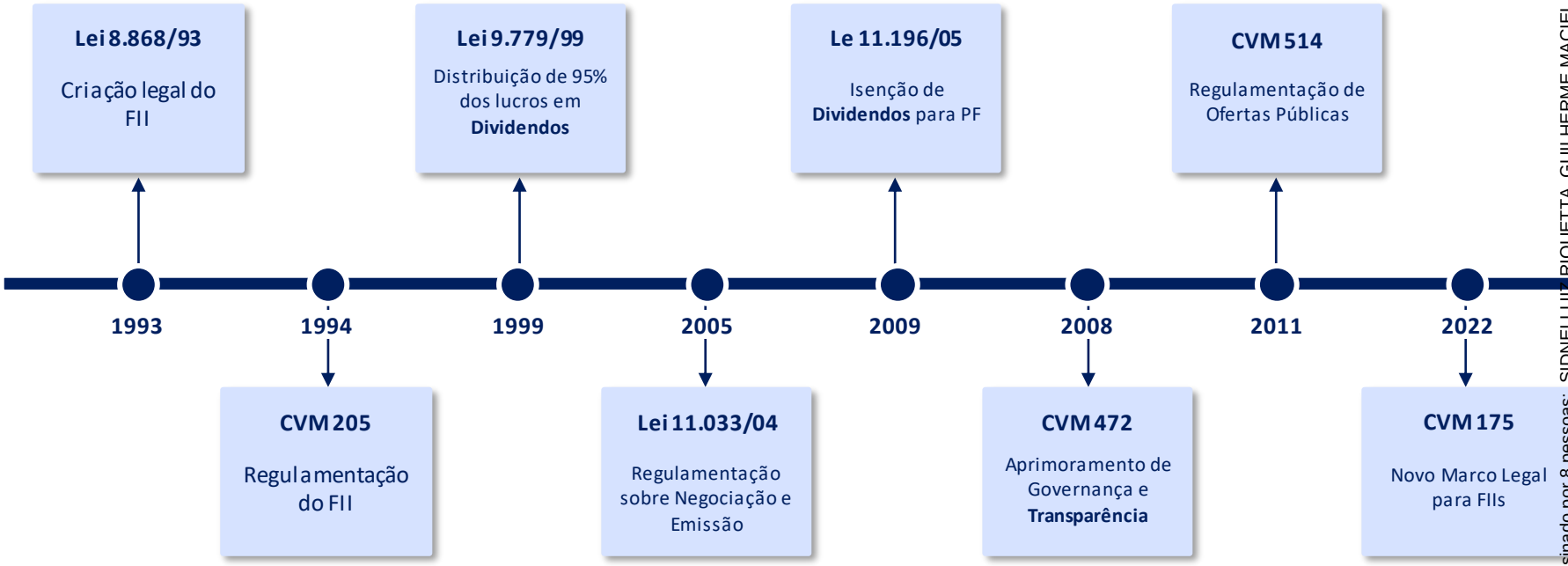
Resolução 4.963 promoveu padronização no setor e rigorosos parâmetros de governança

Nota: Classes considerando fundos listados em bolsa com negociação média acima de R$50k/dia. Fonte: B3, BTG Pactual Equity Research

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Principais Marcos Legislativos

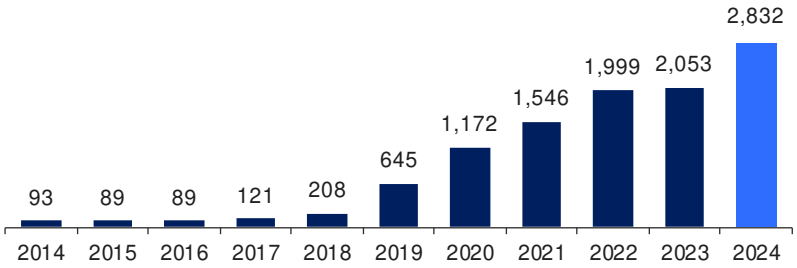


Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

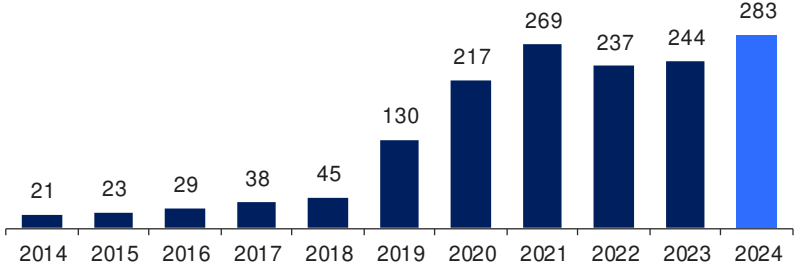
Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Evolução dos FIIs

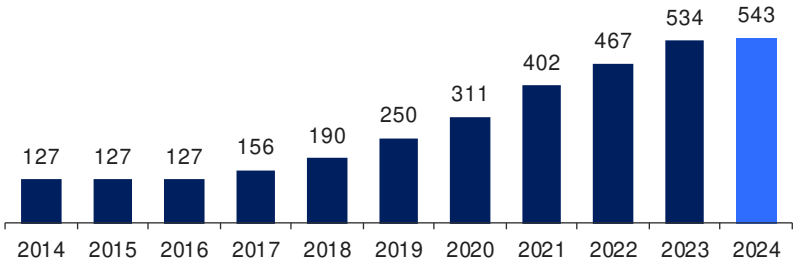
Número de Investidores *(milhares)*



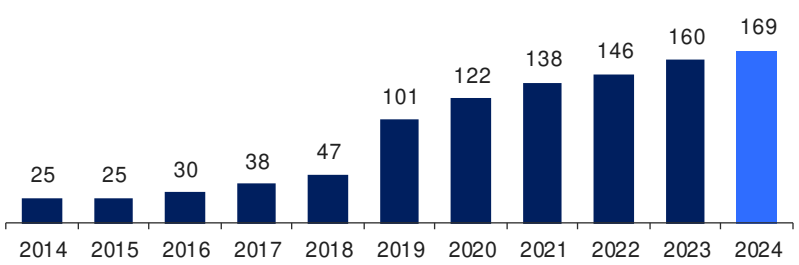
Negociação Diária *(R$ mi)*



Número de Fundos Registrados



Valor de Mercado *(R$ bi)*



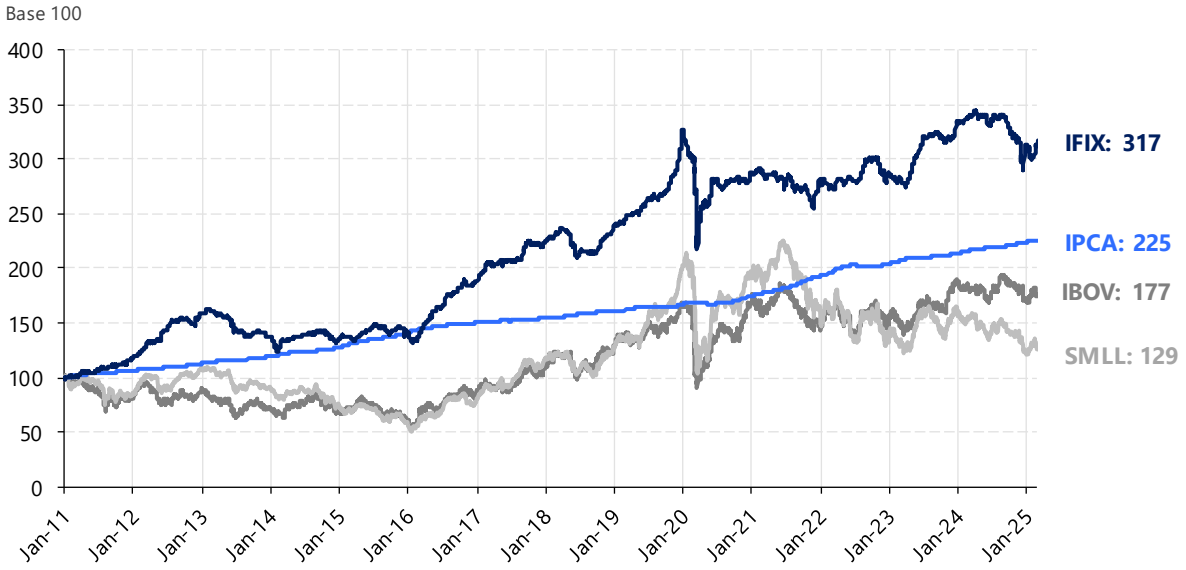
Fonte: B3

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Rentabilidade Histórica do IFIX

Valorização Patrimonial



IFIX

O **IFIX** é uma carteira teórica com os **FIIs mais negociados** na B3

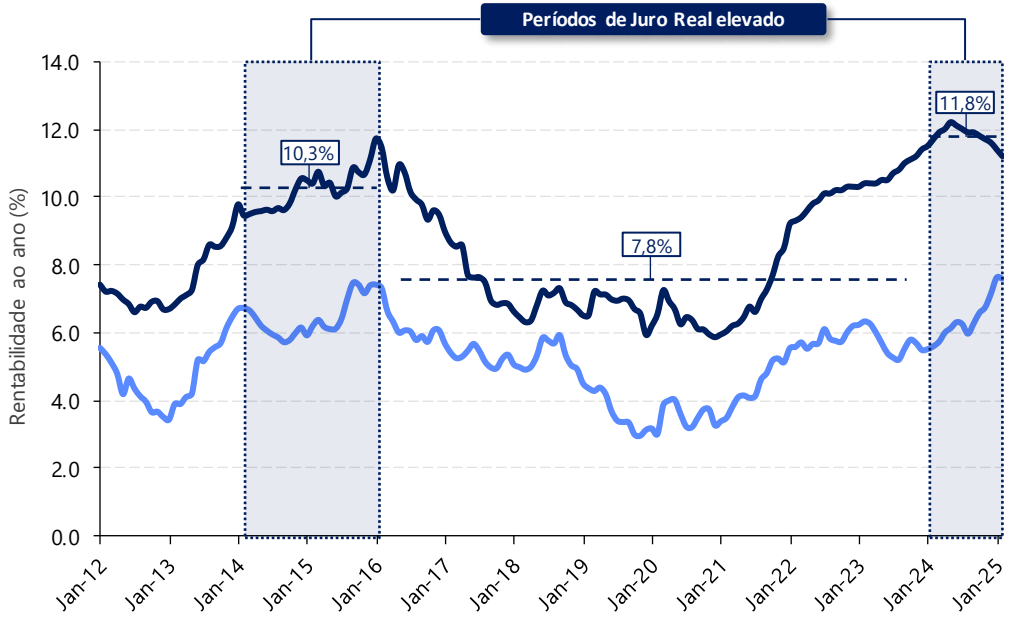
Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Fonte: Economatica, B3. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Característica Defensiva dos FIIs

Rentabilização Defensiva



Rentabilidade dos FIIs
(Fundos de Tijolo – Renda de Dividendos)

Rentabilidade de Títulos Públicos
(Juro Real - NTN-B 10 anos)

Ativo Defensivo

Renda de Dividendos dos FIIs supera Juros Reais mesmo em **momentos econômicos adversos**

Fonte: B3, BTG Pactual Equity Research, Anbima. A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

AGENDA

- MERCADO FIIs
- MERCADO DE HOTELARIA
- TESE DE INVESTIMENTO
- GESTÃO BTG PACTUAL
- VISÃO GERAL DO FUNDO



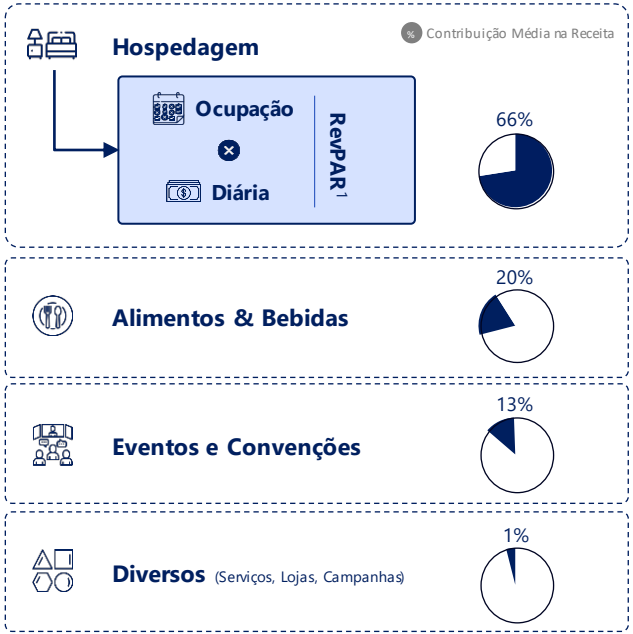
Pullman Vila Olímpia

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO COLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Mercado de Hotelaria

O Negócio Hoteleiro

Fontes de Receita



Atores na Operação do Hotel



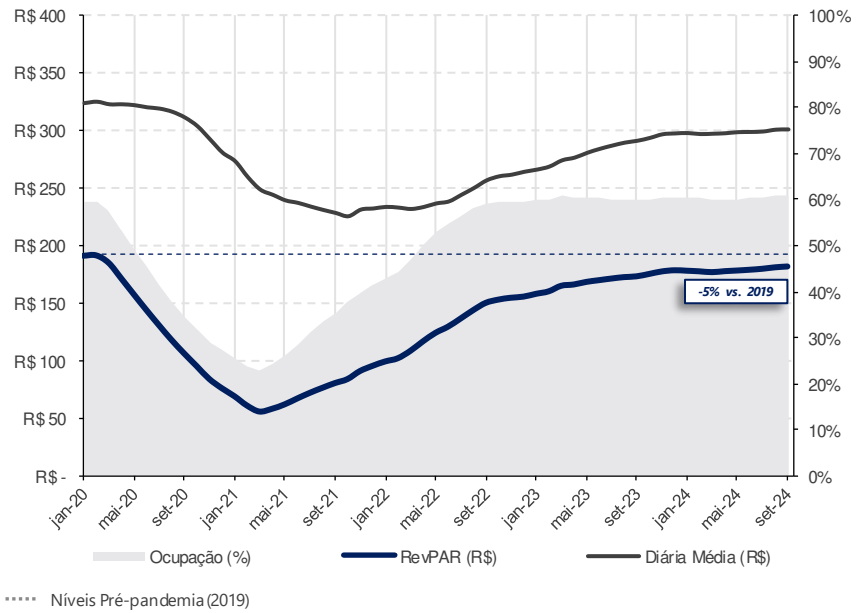
Nota 1: RevPAR – "*Revenue per Available Room*" – é o produto entre Ocupação e Diária média. Uma métrica usual do setor.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

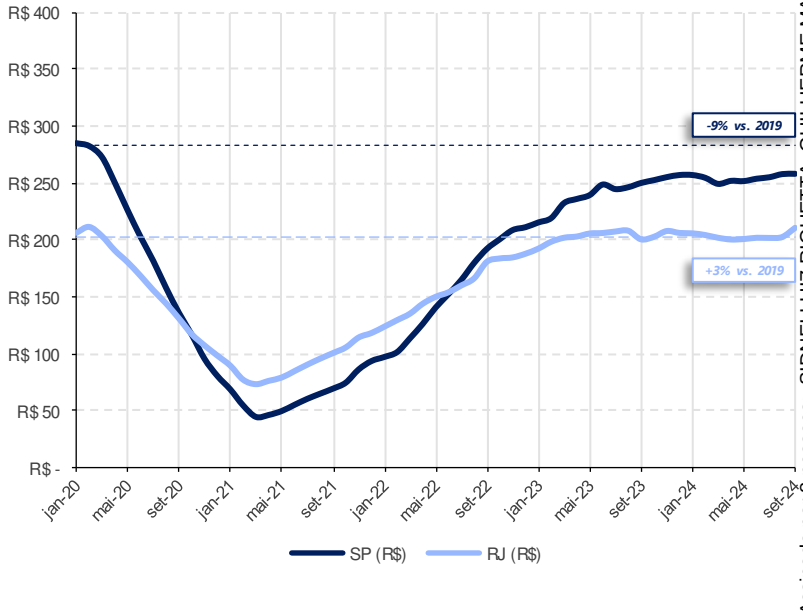
Mercado de Hotelaria

Desempenho Histórico – Recuperação pós-pandemia

Evolução de Indicadores Operacionais *(Brasil)*



Evolução de RevPAR por Estado



Fonte: pesquisa FOHB e HotelInvest. Dados em termos reais e média móvel 12 meses. Considerando a média do Estado sem distinção de segmento.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

AGENDA

- MERCADO FIIs
- MERCADO DE HOTELARIA
- **TESE DE INVESTIMENTO**
- GESTÃO BTG PACTUAL
- VISÃO GERAL DO FUNDO



Pullman Guarulhos

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

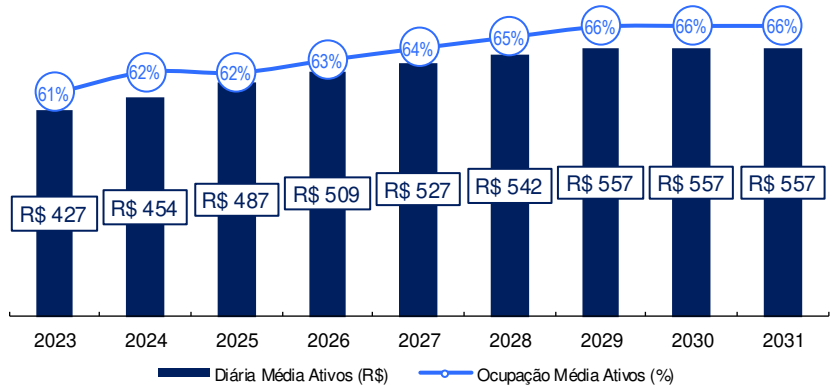
Tese de Investimento

Portfólio hoteleiro com renda estabilizada com Gestão BTG Pactual e HotelInvest

Resiliência | Rentabilidade | Diversificação | Gestão Referência

Ativos alvo com amplo histórico e indicadores resilientes

Métricas Operacionais dos Ativos Alvo



- Indicadores **destacados** na região
- **Recuperação** completa dos níveis de pandemia
- Hotéis em SP com perfil **corporativo**

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

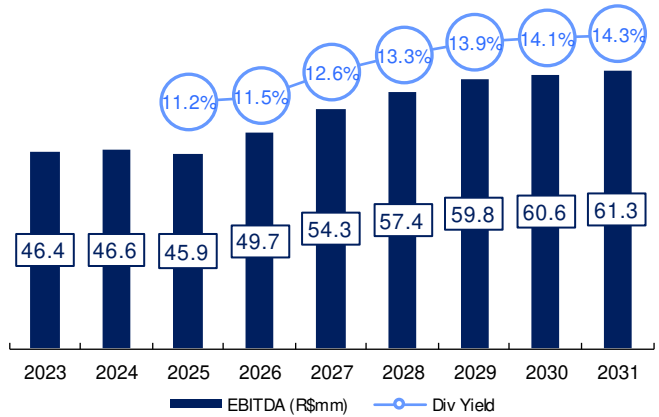
Tese de Investimento

Portfólio hoteleiro com renda estabilizada com Gestão BTG Pactual e HotelInvest

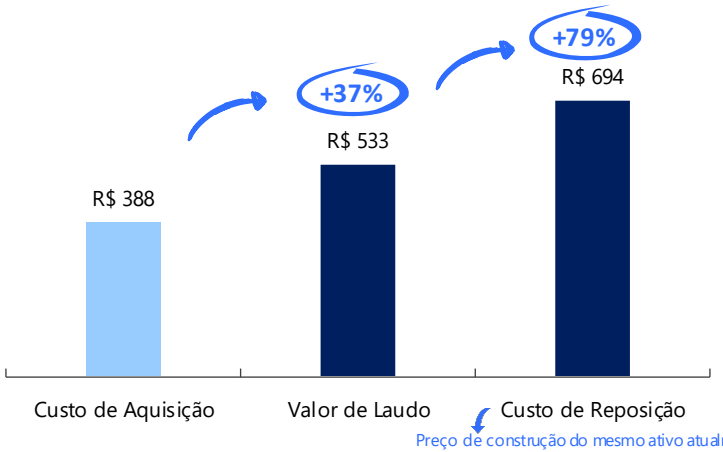
Resiliência | **Rentabilidade** | Diversificação | Gestão Referência

Portfólio estruturado apresenta combinação de renda recorrente e valorização dos ativos alvo

Rentabilização do Patrimônio



***Valorização do Patrimônio** (R$mm)*



TIR Alvo da Oferta

20%

Em 5 anos

Ativos Operacionais

Investimento no início, sem curva de obras

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Assinado por 4 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Tese de Investimento

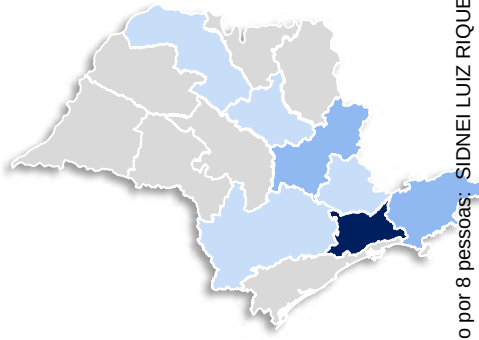
Portfólio hoteleiro com renda estabilizada com Gestão BTG Pactual e HotelInvest

Resiliência | Rentabilidade | **Diversificação** | Gestão Referência

Diversificação em diversos níveis: (i) marcas; (ii) segmentos; e (iii) cidades.

	MGallery	Mama Shelter	Pullman	Novotel	Ibis	Ibis Budget
Segmento	Luxo	Média-escala	Alta-escala	Média-escala	Econômico	Econômico
# Ativos	1	1	2	2	6	2
# Quartos	43	55	428	239	672	238

Rio de Janeiro | São Paulo



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Tese de Investimento

Portfólio hoteleiro com renda estabilizada com Gestão BTG Pactual e HotelInvest

Resiliência | Rentabilidade | Diversificação | **Gestão Referência**

Pioneirismo e liderança no mercado hoteleiro

Experiência

1º FII de Hospitalidade no Brasil

2007

Ano do IPO HTMX11

Reposicionamento de Portfólio Estressado

+3.0x

Valorização do Patrimônio BTHI11

Escala

Maior Portfólio Hoteleiro do Brasil

54 Ativos **4.156** Quartos

Maior Gestora Imobiliária do Brasil

R$36 bi

Sob Gestão

Resultado

HTMX11 - Melhor Solução Financeira
Prêmio Master Imobiliário

HTMX11 - FII com Maior Dividend Yield
B3

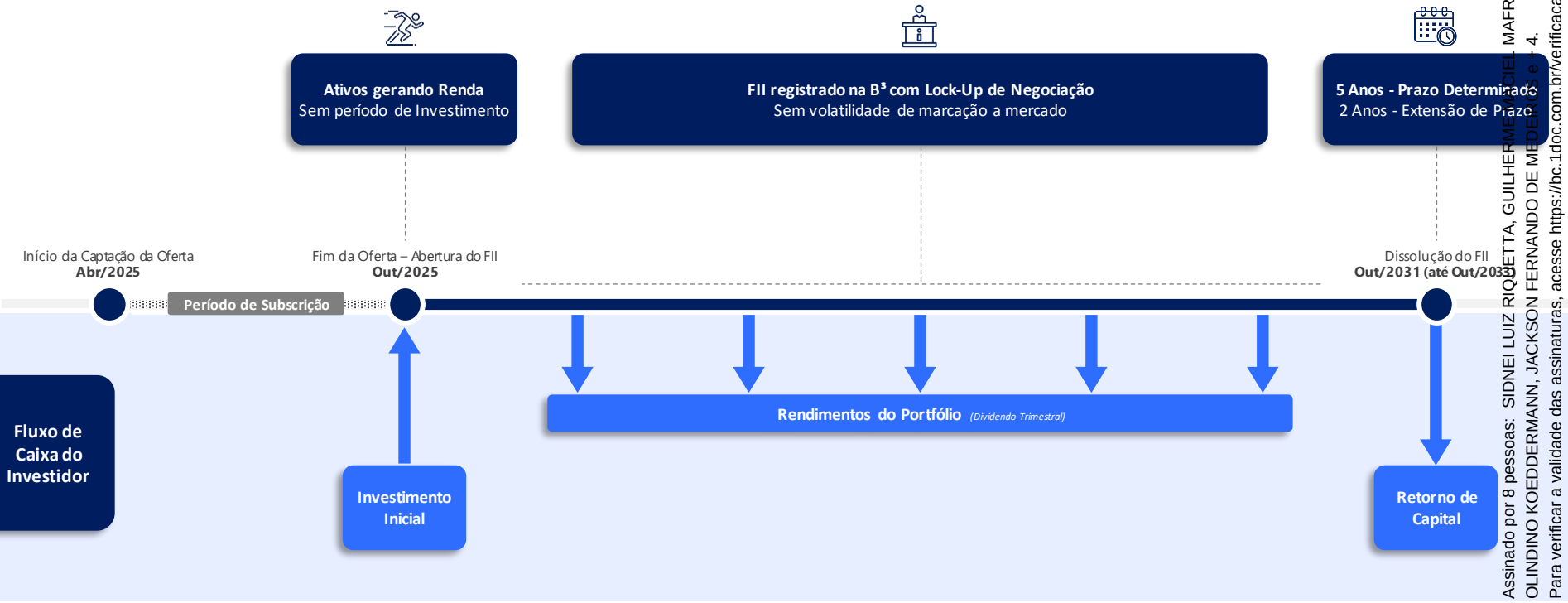
BTG Pactual - Melhor Gestora Imobiliária
EuroMoney Awards

Operação Hoteleira do Ano
SAHIC 2025

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDO KOEPPERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Tese de Investimento

Ciclo de Investimento



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME GIGLIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Destaques do Investimento

14	20%	11,2% | 14,3%	5 anos (+2)
Hotéis	TIR Esperada	Renda Anual de Dividendos Início | Final	Prazo Definido

- Portfólio maduro e **gerador de renda**, **ágil** para surfar a recuperação do setor.
- Produto **baixo risco:** receita contratada e portfólio **diversificado** em (i) marcas; (ii) segmentos; e (iii) cidades.
- Segmento imobiliário com **resiliência** em períodos de juros elevados.
- Investimento em Tijolo, **sem ativos securitizados**, estruturado para acomodar a Resolução 4.963.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

AGENDA

- MERCADO FIIs
- MERCADO DE HOTELARIA
- TESE DE INVESTIMENTO
- GESTÃO BTG PACTUAL
- VISÃO GERAL DO FUNDO



Ibis Budget Paraíso

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO CARLOS KOELDERMANN , JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

BTG Pactual – Lideranças em Gestão Imobiliária



Rubens Henriques

Asset Management CEO
+20 anos de experiência



Michel Wurman

Managing Partner - Real Estate
+25 anos de experiência



Fernando Crestana

Associate Partner – Illiquid Assets
+20 anos de experiência



Caio Adelfo

Director – Illiquid Assets
+15 anos de experiência

Experiências

- btg pactual
- Itaú
- Clave
- btg pactual
- PDG
- Ibmec
- btg pactual
- RIO BRAVO
- BRAZILIAN
- btg pactual
- pwc

Formação

- ITA
- Harvard Business School
- Wharton University of Pennsylvania
- Ibmec
- FGV
- USP
- Trevisan ESCOLA DE NEGÓCIOS

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

HotelInvest – Mais de 10 anos de parceria e co-gestão com BTG Pactual

CONSELHO



Diogo Canteras
Sócio Fundador
+30 anos de experiência

Idealizador do HTMX

Membro HAMA[1]



Cristiano Vasques
Sócio Consultoria
+20 anos de experiência

+400 Estudos de Mercado e Projetos de Planejamento Turístico no Estado



Marta Amaral
Sócia Gestão
+20 anos de experiência

+20 hotéis sob gestão

Membro HAMA[1]



Thais Perfeito
Sócia Gestão
+15 anos de experiência

+30 hotéis sob gestão

Membro HAMA[1]

FORMAÇÃO

Cornell University – Founded A.D. 1865

PUC-SP

USP

FGV

Erasmus University Rotterdam

Senac

Nota 1: *"Hotel Asset Managers Association"*

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

HotelInvest – Maior Gestora de Ativos Hoteleiros da América Latina

Experiência

Consultoria

+20 Especialistas

Atuação em **14** Países

+700 Projetos de Consultoria

Gestão de Ativos

65 Hotéis sob gestão

+R$ 3,6bi em ativos

Casos de Sucesso

HTMX11

Participação em **21 Hotéis**

785 Quartos

Vencedor Prêmio Master Imobiliário

Rentabilidade de **147% em 3 anos**

BTHI11

Participação em **14 Hotéis**

1.046 Quartos

Reposicionamento do Fundo

Carteira com os principais agentes

ROSEWOOD HOTELS & RESORTS

IHG HOTELS & RESORTS

ACCOR HOTELS

Atlantica Hotels

Único membro sul-americano do HAMA
(*"Hotel Asset Managers Association"*)

+7 mil Quartos

+4 mil Investidores

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

BTHI – Reposicionamento BTG Pactual – Maior veículo Hoteleiro da B³

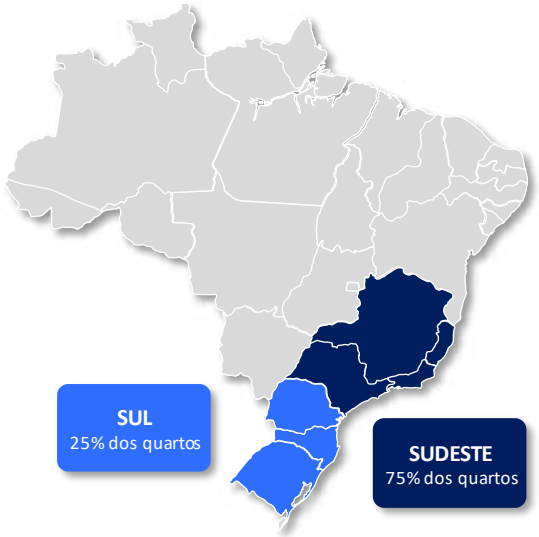
Estrutura

Valor Patrimonial	R$ 581 mi
Total de Hotéis	14 hotéis
Total de Quartos	1.046 quartos
Cotistas	1.268

Estratégia de Reposicionamento dos Ativos

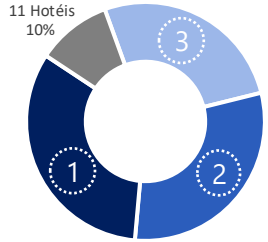


Portfólio



Destaques

Resultado do FII por Ativo



1. Pullman Ibirapuera – 32.8%
2. Ibis Expo – 30.2%
3. Ibis Paraíso – 26.6%



Pullman Ibirapuera



Ibis Expo



Ibis Budget Paraíso

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

HTMX – Primeiro veículo Hoteleiro da B[3]

Estrutura

Valor Patrimonial	R$ 419 mi
Total de Hotéis	21 hotéis
Total de Quartos	785 quartos
Cotistas	37.443

Geração de Valor através da Reciclagem de Ativos

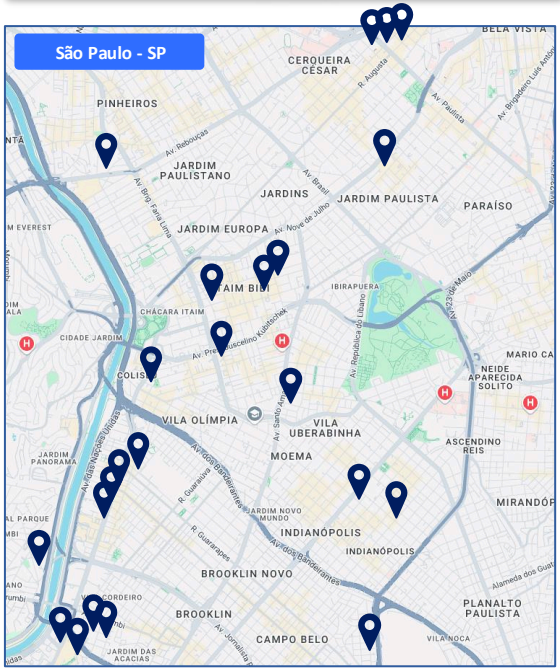
1338 Quartos Adquiridos
Cap Entrada: 12,0%

563 Quartos Vendidos
Cap Saída: 5,8%

Redução de Cap Rate

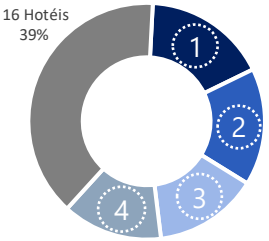
73% Ganho de Capital (média 2023-24)

Portfólio



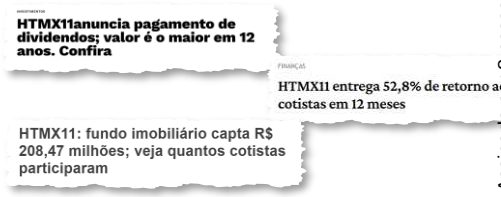
Destaques

Resultado do FII por Ativo



1. Ibis Styles FL – 17,1%
2. Ibis Morumbi – 13,0%
3. Gran Estanplaza – 11,6%
4. Ibis Congonhas – 11,6%

HTMX na mídia



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

HTMX – Performance da Gestora no Segmento

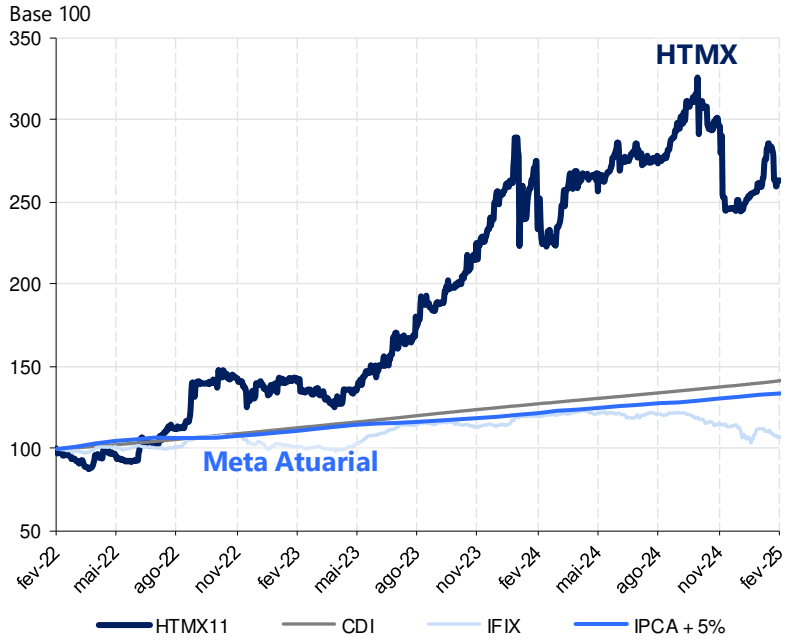
Crescimento real de dividendos

Mais líquido FII Hoteleiro do mercado

Supera o IFIX em todas as janelas de avaliação

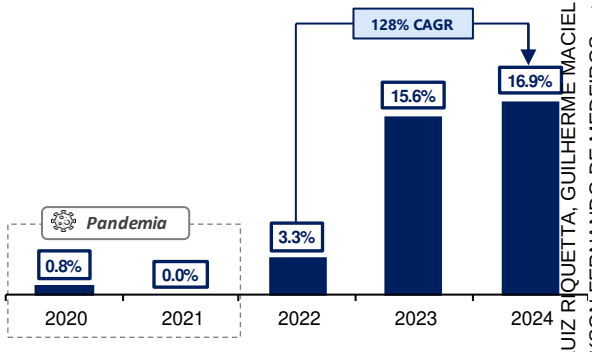
Retorno Total

(Valorização da Cota + Dividendos)



Renda de Dividendos

(% a.a.)



Rentabilidade

	12M	24M	36M
HTMX11	40,7%	133,2%	162,8%
Meta Atuarial	11,1%	21,9%	33,9%
CDI	12,8%	27,4%	41,2%
IFIX	1,1%	19,6%	7,1%

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

Veículos da Franquia Hoteleira

BTG Hospitalidade Retorno Total – BTHR11

BTG Hospitalidade Retorno Total FII

Negociação: Listado em Bolsa com Lock-Up

Mandato: Renda hoteleira estável

Prazo: 5 anos (+2 extensão)

Região: SP e RJ

BTG Hotéis – BTHI11

BTHI 11
FII BTG Pactual Hotéis

Negociação: Listado em Bolsa

Mandato: Renda hoteleira estável

Prazo: Indeterminado

Região: Sul e Sudeste

Hotel MaxInvest – HTMX11

Hotel Maxinvest HTMX11

Negociação: Listado em Bolsa

Mandato: Ativismo em Condo-hotéis

Prazo: Indeterminado

Região: São Paulo - SP

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

Processo de Decisão do Gestor

Reavaliação periódica do portfólio de propriedades com objetivo de maximização de valor para o investidor



Comitê de Investimento

Com a **diligência concluída**, o comitê de investimentos aprecia e aprova oportunidades destacadas

Diligência

Avaliação preliminar em comitê de investimentos, e, operações pré-selecionadas são objeto de diligência técnica multidisciplinar (jurídica, engenharia, ambiental, contábil e tributária)

Avaliação

Avaliação das **oportunidades** e seleção de acordo com a política de investimentos e estratégia da gestora. Decisão baseada nas principais tendências do setor

Originação

Profissionais estruturam transações por meio das **redes de relacionamento** com proprietários, gestores, corretores especializados e demais agentes do setor imobiliário

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Gestão BTG Pactual

Comitê de Investimento



Senioridade do Comitê

Decisões de alocação são validadas e aprovadas por comitê com longa experiência nos mercados financeiro, crédito e imobiliário.

Experiências Sinérgicas

Os membros são sócios do BTG Pactual, trabalham juntos há anos, e possuem extenso histórico de tomada de decisões assertivas.

Engajamento ESG

Consenso entre os membros do comitê que a busca por retornos financeiros está totalmente atrelada a critérios ESG (com poder de veto).

Assinado por 4 pessoas: SIDNEI LUIZ BIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

AGENDA

- MERCADO FIIs
- MERCADO DE FIIs
- TESE DE INVESTIMENTO
- GESTÃO BTG PACTUAL
- VISÃO GERAL DO FUNDO



Novotel São José dos Campos

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ ZIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo

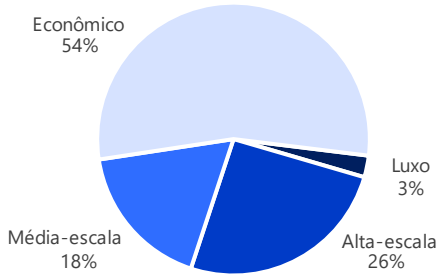
Estruturação do Portfólio

Diversificação de **Escopo**

4 Segmentos

Segmento

por quarto

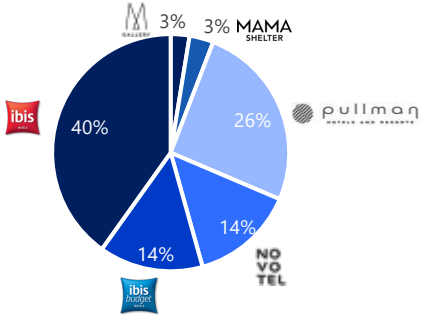


Diversificação de **Marcas**

6 Bandeiras

Bandeira

por quarto

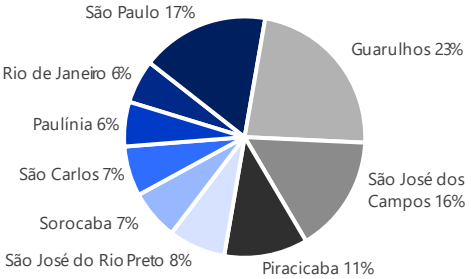


Diversificação **Geográfica**

9 Cidades, incluindo capitais

Cidade

por quarto



Experiência em gestão hoteleira

Administradora

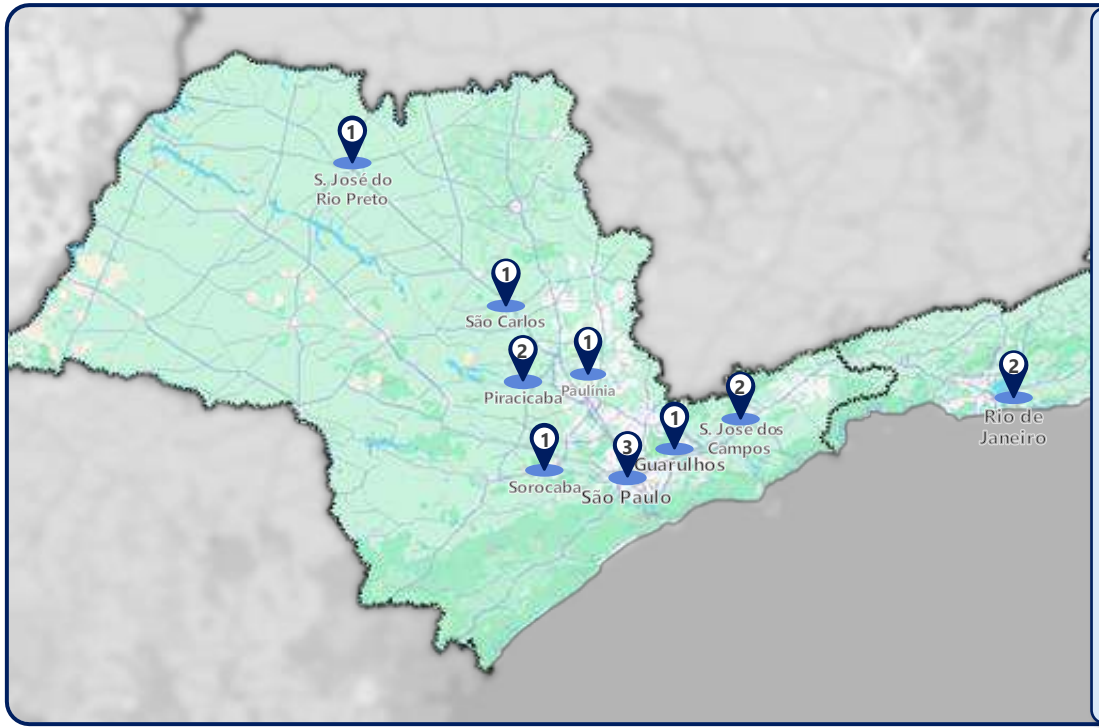
por quarto



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo

Localização do Portfólio – SP e RJ



MGallery	MGallery Santa Teresa	Mama Shelter Santa Teresa
	Pullman Guarulhos	Pullman Vila Olímpia
	Novotel Morumbi	Novotel São José dos Campos
ibis	Ibis SJC Dutra	Ibis Piracicaba
	Ibis Sorocaba	Ibis São José do Rio Preto
	Ibis São Carlos	Ibis Paulínia
ibis budget	Ibis Budget São Paulo Paraíso	Ibis Budget Piracicaba

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MAGELMAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo

Iniciativas ESG

Sistemas de Controle

Plataforma "GAIA" com controles de métricas de sustentabilidade na operação



Interface do Sistema GAIA

Certificações

Retirada de Certificado Internacional de Energia Renovável ("*REC Standard*")

Aqui tem energia renovável

I-REC

Parcerias

Parceria com a "*Food to Save*" para evitar o desperdício e reaproveitar alimento

FOOD TO SAVE

Conformidade com Padrões ESG Internacionais

CSRD

Diretivas de Relatórios de Sustentabilidade Corporativa

"Corporate Sustainability Reporting Directive"

O CSRD é uma estrutura internacional de informes que exige maiores níveis de **rigor**, **qualidade**, **transparência**, **consistência** e **confiabilidade** nos relatórios de sustentabilidade e governança das empresas.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C0

Visão Geral do Fundo: MGallery Santa Teresa

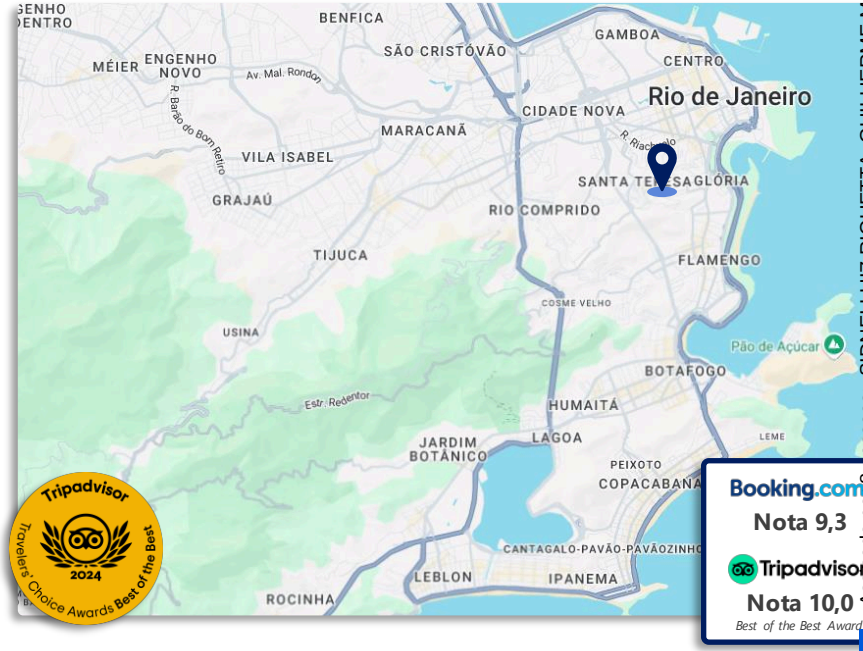
Aquisição de 43 quartos em Hotel de Luxo no Rio de Janeiro

Características	
Unidades Empreendimento	43 Unidades (100% part.)
Segmento	Luxo
Diária Média – Média 2024	R$ 1.973
Ocupação – Média 2024	40%





Rio de Janeiro – RJ



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C1

Visão Geral do Fundo: Pullman Guarulhos

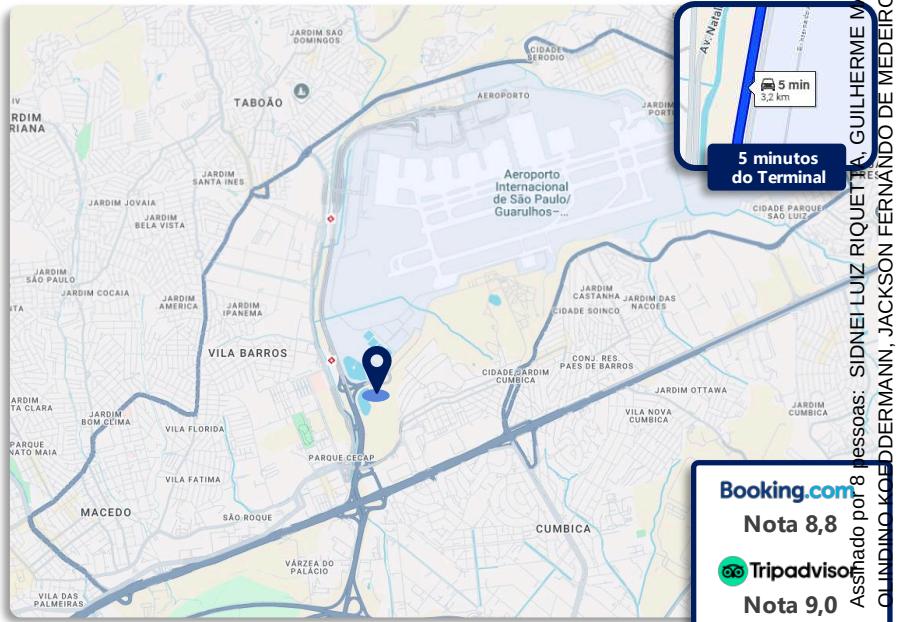
Aquisição de 385 quartos em Hotel Alta-escala, a 5 minutos do Aeroporto Internacional de Guarulhos

Características	
Unidades Empreendimento	385 Unidades (100% part.)
Segmento	Alta-escala
Diária Média – Média 2024	R$ 550
Ocupação – Média 2024	76%





Guarulhos – SP



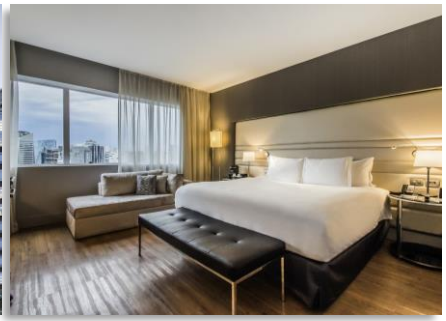
Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Pullman Vila Olímpia

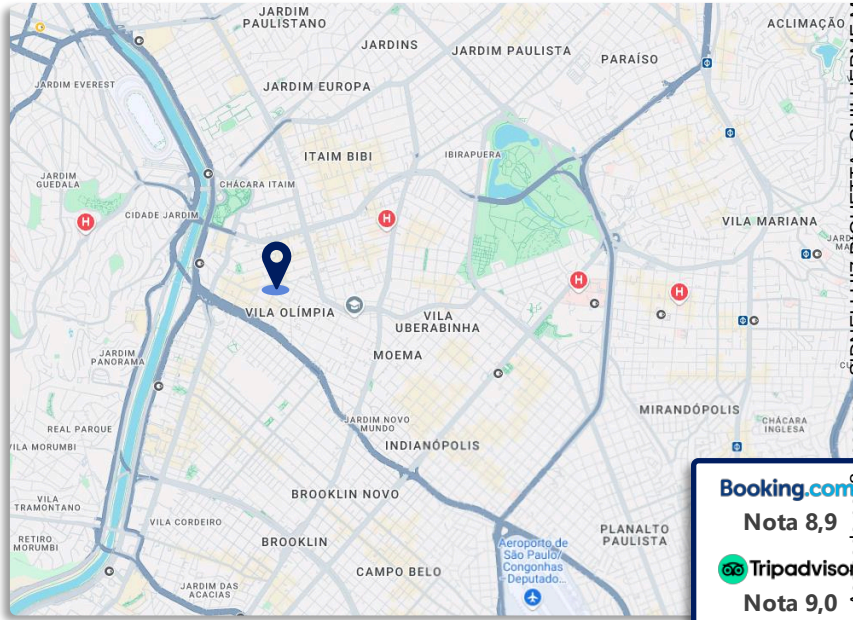
Aquisição de 43 quartos em Hotel Alta-escala em Zona Nobre da Capital Paulista

Características	
Unidades Empreendimento	173 Unidades (25% part.)
Segmento	Alta-escala
Diária Média – Média 2024	R$ 1.102
Ocupação – Média 2024	64%





São Paulo – SP



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Novotel Morumbi

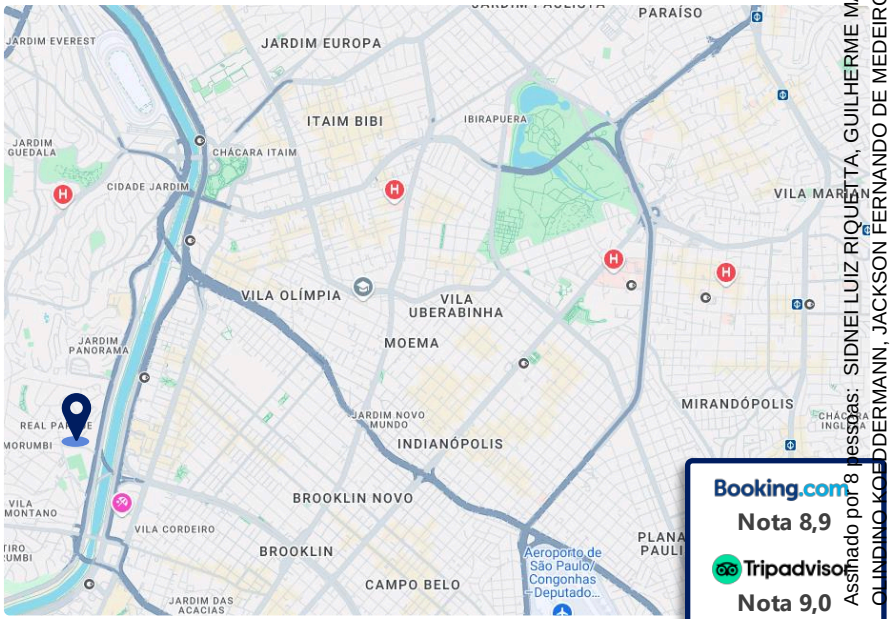
Aquisição de 95 quartos em Hotel referência em Zona Nobre da Capital Paulista

Características	
Unidades Empreendimento	189 Unidades (50% part.)
Segmento	Média-escala
Diária Média – Média 2024	R$ 643
Ocupação – Média 2024	77%





São Paulo – SP



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Ibis Budget São Paulo Paraíso

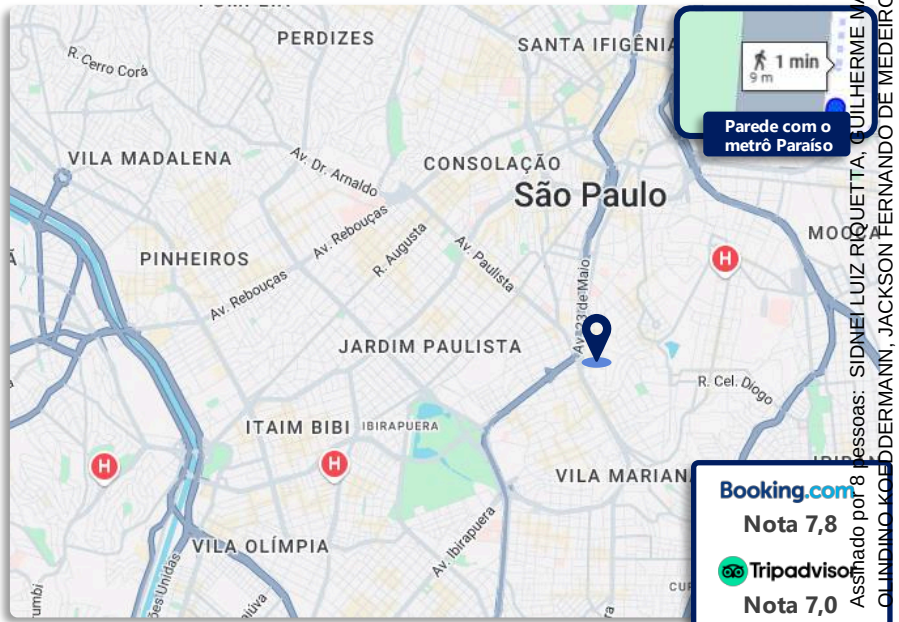
Aquisição de 150 quartos na estação Paraíso do metrô

Características	
Unidades Empreendimento	300 Unidades (50% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R$ 316
Ocupação – Média 2024	70%





São Paulo – SP



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ ROQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Novotel São José dos Campos

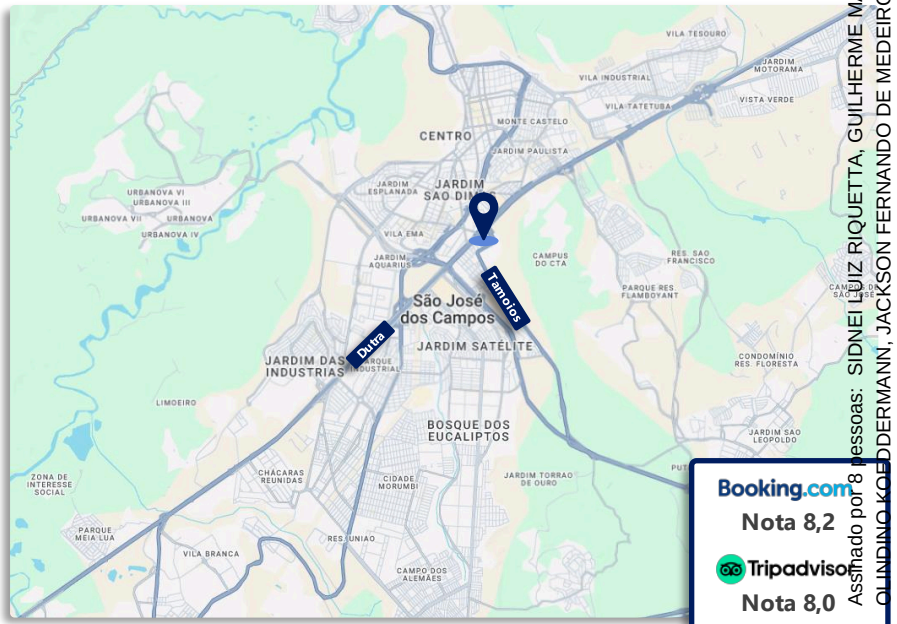
Aquisição de 144 quartos na Rod. Presidente Dutra com Rod. dos Tamoios em São José dos Campos

Características	
Unidades Empreendimento	144 Unidades (100% part.)
Segmento	Média-escala
Diária Média – Média 2024	R$ 345
Ocupação – Média 2024	56%





São José dos Campos – SP



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Ibis São José dos Campos Dutra

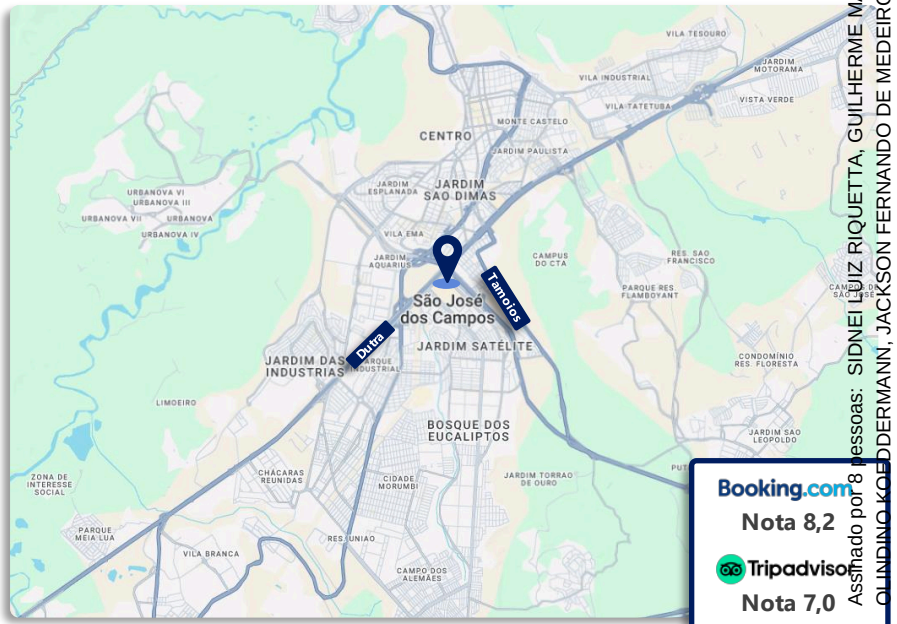
Aquisição de 144 quartos na Rod. Presidente Dutra com Rod. dos Tamoios em São José dos Campos

Características	
Unidades Empreendimento	120 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R$ 213
Ocupação – Média 2024	65%





São José dos Campos – SP



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Ibis Piracicaba

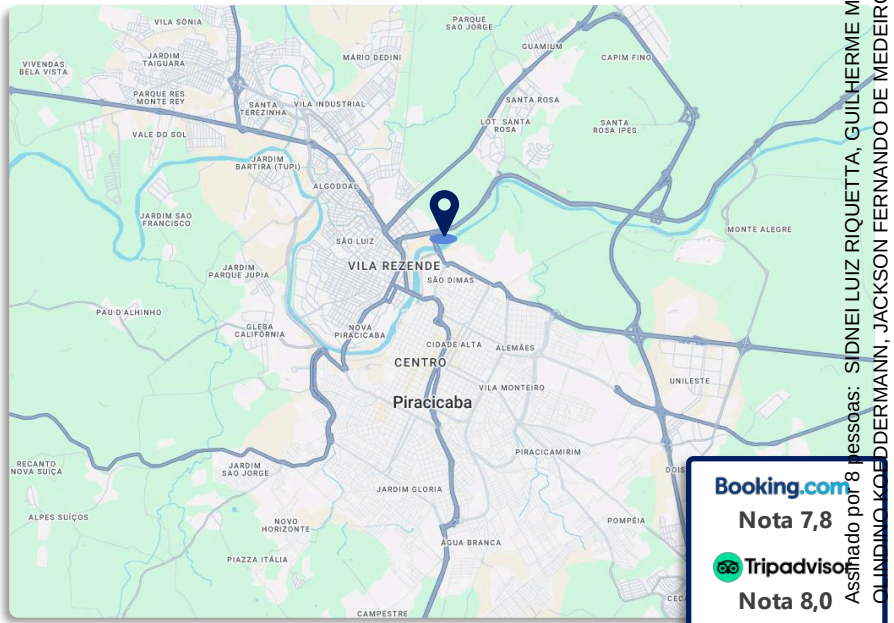
Aquisição de 100 quartos em Piracicaba

Características	
Unidades Empreendimento	100 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R$ 234
Ocupação – Média 2024	61%





Piracicaba – SP



Booking.com Nota 7,8

Tripadvisor Nota 8,0

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Ibis Budget Piracicaba

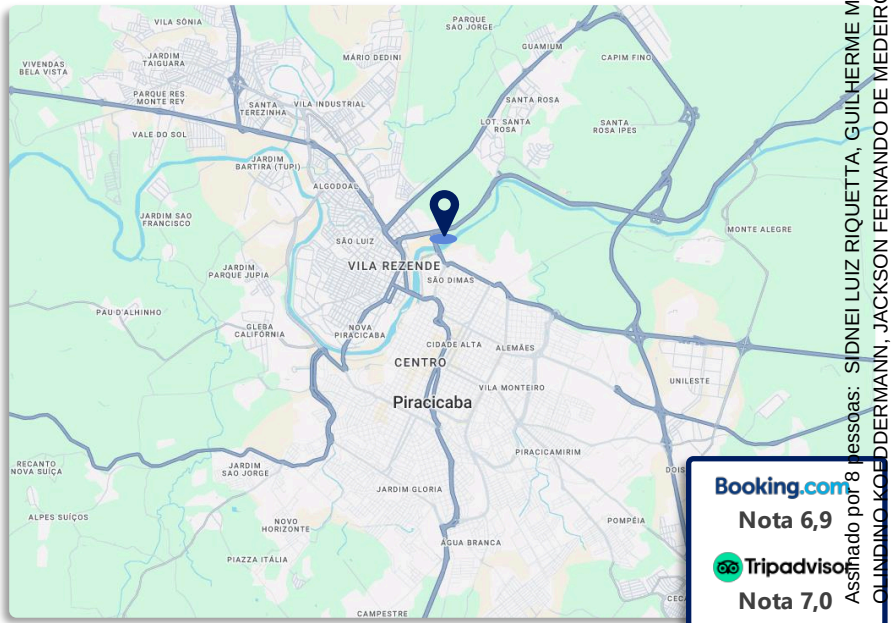
Aquisição de 88 quartos em Piracicaba

Características	
Unidades Empreendimento	88 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R$ 171
Ocupação – Média 2024	62%





Piracicaba – SP



Booking.com Nota 6,9

Tripadvisor Nota 7,0

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO QUINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Ibis São José do Rio Preto

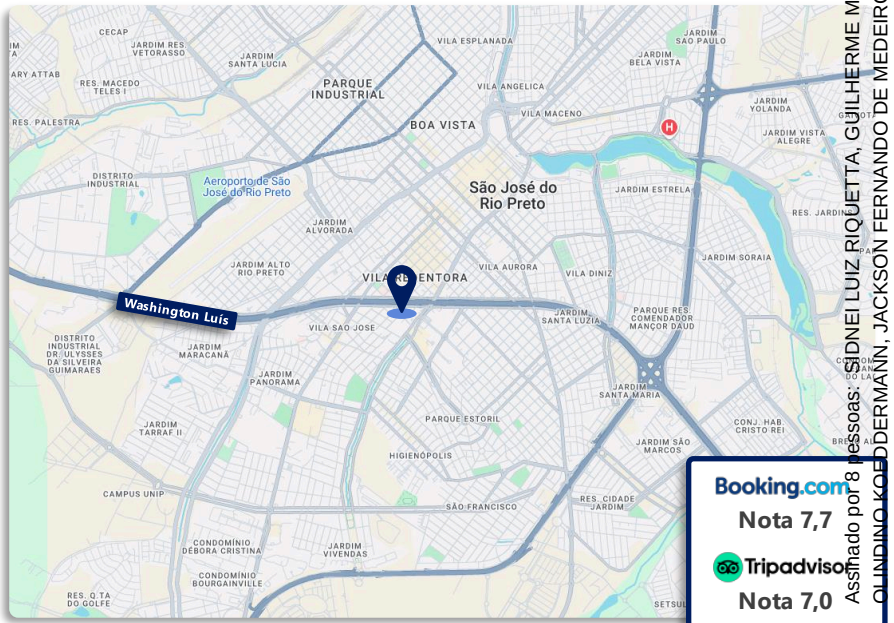
Aquisição de 128 quartos em São José do Rio Preto na Rod. Washington Luís

Características	
Unidades Empreendimento	128 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R$ 211
Ocupação – Média 2024	56%





São José do Rio Preto – SP



Booking.com Nota 7,7

Tripadvisor Nota 7,0

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Ibis Sorocaba

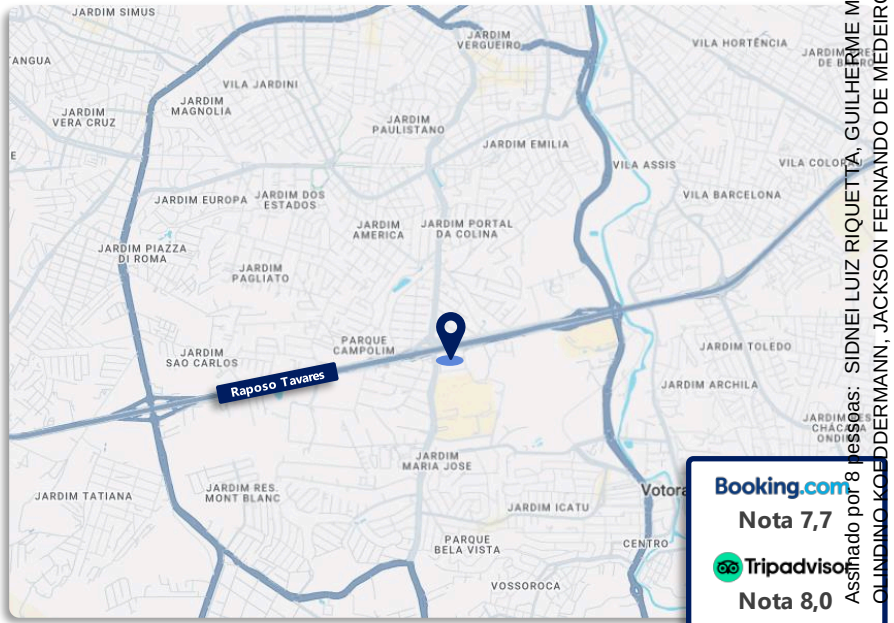
Aquisição de 112 quartos em Sorocaba na Rod. Raposo Tavares

Características	
Unidades Empreendimento	112 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R$ 259
Ocupação – Média 2024	62%





Sorocaba – SP



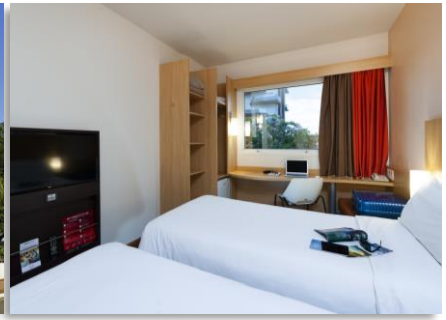
Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO QUINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Ibis São Carlos

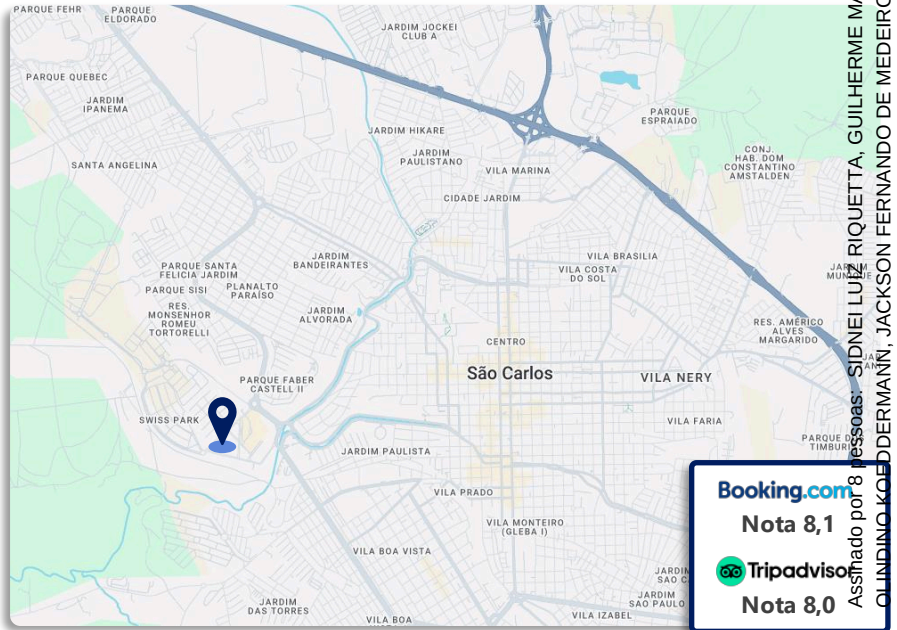
Aquisição de 112 quartos em São Carlos ao lado Shopping Iguatemi e campus da USP

Características	
Unidades Empreendimento	112 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R$ 250
Ocupação – Média 2024	44%





São Carlos – SP



Booking.com Nota 8,1

Tripadvisor Nota 8,0

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO QUINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Visão Geral do Fundo: Ibis Paulínia

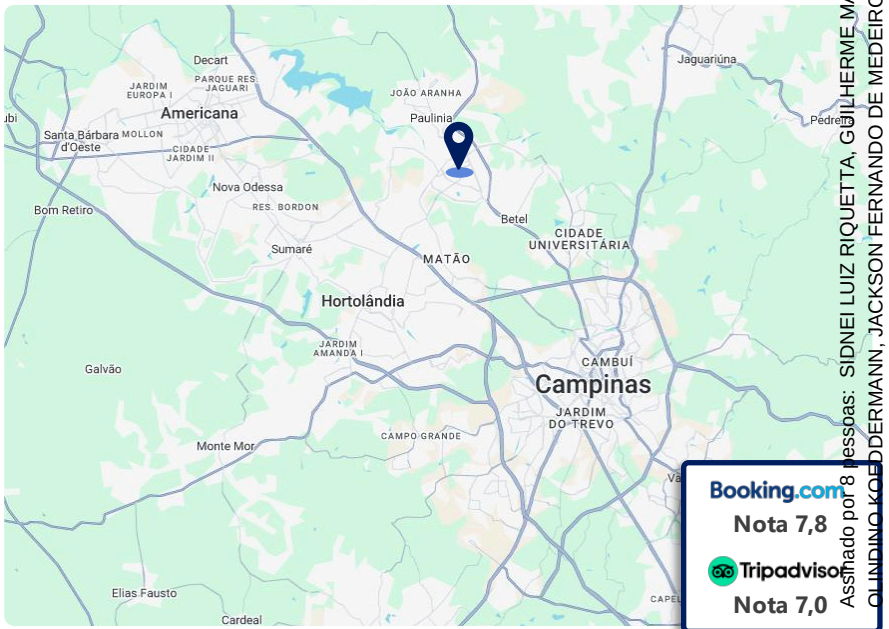
Aquisição de 100 quartos em Paulínia a 30 minutos de Campinas e Americana

Características	
Unidades Empreendimento	100 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R$ 249
Ocupação – Média 2024	60%





Paulínia – SP



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

AGENDA

TERMOS & CONDIÇÕES



Ibis São Carlos

Assinado por 8 pessoas: SIDMEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOELDER , JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://n1.doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Características do Fundo

Oferta	CVM 160
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual
Assessores Legais	Negrão Ferrari Advogados
Regime de Colocação	Melhores esforços de colocação
Valor Total da Emissão (sem custos de Distribuição)	R$ 406.250.000,00 ((i) Lote Inicial: 325.000.000,00; (ii) Lote Adicional: R$ 81.250.000,00 – equivalente a 25% adicionais sobre o Lote Inicial)
Valor Mínimo de Emissão (sem custos de Distribuição)	R$ 25.000.000,00
Preço de Integralização (sem custos de Distribuição)	R$ 10,00 por cota
Forma de Distribuição	Distribuição pública primária das Cotas da 1ª Emissão, sob a coordenação da Coordenadora Líder, sob regime de melhores esforços de colocação
Público-Alvo	O Público-Alvo da Oferta são os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto, "Investidores"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Cronograma Detalhado

Evento	Data Prevista
Protocolo de Pedido de Registro Automático da Oferta junto à CVM	22/04/2025
Registro da Oferta	22/04/2025
Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/04/2025
Início das apresentações para potenciais investidores (“*Roadshow*”)	22/04/2025
Início do Período de Subscrição	02/05/2025
Data de Início das Liquidações da Oferta	02/05/2025
Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/10/2025

Notas: (1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 160; (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, do Prospecto Definitivo. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO GALINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Informações Complementares

O Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, e poderão ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

Administradora e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website, na barra de pesquisa em "Fundos de Investimentos Administrados e/ou Distribuídos pela BTG Pactual Serviços Financeiros" pesquisar por "60.329.826/0001-20 " e então localizar a seção "Documentos Gerais", em seguida clicar no nome da Classe no item "Classes", e, então, em Documentos de Ofertas, clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

CVM: https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica (neste website, procurar pelo "BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" na coluna "Emissor" e "Filtrar" e então clicar no respectivo ícone na coluna "Ações". Na próxima tela é possível acessar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada ao final da página); e

Fundos.NET: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=60027987000160 (neste website selecionar "Exibir Filtro" e então no campo "Categoria", selecionar "Oferta Pública de Distribuição de Cotas", e então em "Tipo" localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada, e então na opção de download do documento no campo "Ações", após divulgados).

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, 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 Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e os Investidores estão sujeitos. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano. Nos termos da 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, 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 pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, 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, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e na Declaração

Assinado por 8 pessoas: GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDO NETO DE MAGALHÃES , JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

de Ajuste Anual das Pessoas Físicas ("IRPF") 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 possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação 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. Em 12 de dezembro de 2023, foi publicada a Lei nº 14.754/2023 que introduziu mudanças nos requisitos que devem ser observados para fruição da isenção de IRRF/IRPF nas distribuições efetuadas por FII a Cotistas pessoas físicas. Nos termos de tais regras, a isenção será concedida somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 100 cotistas. Caso o fundo deixe de se enquadrar em tal regra, poderá manter o tratamento tributário previsto, desde que retome a quantidade mínima de cotistas dentro de 30 dias. Adicionalmente ao requisito mencionado no item (ii) acima, a Lei 14.754/2023 estabeleceu que a isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, conforme conceito previsto no artigo 2, inciso I alínea "a" da Lei nº 9.779/1999 , titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FIIs, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente 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 que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não realização de investimentos

Os investimentos da Classe são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe, conforme indicados na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto, estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo em não realização destes investimentos. Tais cenários podem acarretar menor rentabilidade para a Classe e seus Cotistas, bem como desenquadramento da carteira de investimentos da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 9 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTI, GUILHERME MACIEL MARRA, JOÃO OLINDINO DE DEUS, JACKSON FERNANDO DEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DEDDERMANN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C4

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco relacionado ao Período de Lock-up para Negociação das Cotas

As Cotas admitidas à negociação no mercado secundário da B3 não poderão ser negociadas ou de qualquer outra forma alienadas no mercado secundário durante o Período de Lock-up para Negociação. Após o encerramento do Período de Lock-up para Negociação, as Cotas estarão disponíveis para negociação no mercado. Dessa forma, existe a possibilidade de ocorrer um número substancial de transferências de Cotas após o encerramento do Período de Lock-up para Negociação, o que pode afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Para informações adicionais. Para informações adicionais, ver a seção "7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas" deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de liquidez das Cotas em razão do Período de Lock-up para Negociação das Cotas

Caso os Cotistas por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o Período de Lock-up para Negociação das Cotas, e tendo em vista a impossibilidade de as Cotas serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar perdas aos referidos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliários são uma modalidade de investimento pouco disseminado no mercado brasileiro, não movimentando ainda volumes de recursos vultosos e com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Além disso, por sua característica de condomínio fechado, os cquotistas não terão possibilidade do resgate de cotas junto ao emissor.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do imóvel objeto do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos quotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento dos imóveis de seu patrimônio. Cabe observar que, como nesta e em futuras emissões o Fundo está objetivando adquirir imóveis que já alugados, os atuais contratos de locação celebrados entre o vendedor do imóvel e o locatário serão mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro os as receitas projetadas não se concretizem, fato que obrigaria a Instituição Administradora a ter que renegociar contratos buscando as melhores condições de mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 3 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO DE MEDEIROS e 1 outro
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C4.

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Resolução 175 e do inciso IV do artigo 12, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) a Gestora para a prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Assim, tendo em vista que a realização de Operações Conflitadas pela Classe é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175. Para maiores informações sobre a aprovação de Conflito de Interesses, vide Seção "AGE de Conflito de Interesses".

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Não Aprovação de Aquisição de Ativos Potencialmente Conflitados

Caso a aquisição dos Ativos Conflitados não sejam aprovados pelos Cotistas na AGE de Conflito de Interesses, a Classe poderá não encontrar ativos semelhantes aos referidos Ativos Alvo e irá destinar os recursos da Oferta para a aquisição de outros Ativos Alvo durante o Prazo de Duração, observada a Política de Investimento, de forma que a Classe e os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais relevantes.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas à negociação em bolsa de valores administrada pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos que são alheios ao controle da Administradora e da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, o que poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MAGELA MAFRA, JOÃO OLINDINO DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas da Classe ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

Os Outros Ativos que poderão ser adquiridos pela Classe são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pela Classe, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas da Classe. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relativo ao Prazo de Duração do Fundo e da Classe

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, sendo que as Cotas da presente Emissão somente serão liquidadas no término do prazo de duração da Classe e do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da Classe e do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe antes do término do seu prazo de duração, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ ROSETTA, GUILHERME MANCIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação e regulamentação aplicáveis ao Fundo, à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos de liquidez integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além de remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI CUZZIQUETTA, GUILHERME MACHADO MAFRA, JOÃO OLIVEIRA DE OLIVEIRA, ALEXSON FERNANDO DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C4.

Termos & Condições

Fatores de Risco

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe 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. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento da Classe apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.
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, mesmo sendo estas objeto de 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Outros Ativos da Classe

Os Outros Ativos integrantes que poderão integrar a carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos Outros Ativos que poderão compor a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por pessoas: SIDNEI LUIZ ZOQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDO GEDDERMANN, JAKSON FERNANDO DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Fatores Macroeconômicos - políticas governamentais e globalização

Dentro de sua política de investimentos e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo utiliza determinados instrumentos de política econômica, como fixação das taxas de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, etc., pode de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário. Além disso, num momento em que o interrelacionamento entre as economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e da implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias. Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda, taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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, inclusive à conclusão da Oferta. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pela Classe, o que, consequentemente, fará com que a Classe detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade da Classe diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 3 pessoas: SIDNEI LUZZI ROSSETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO GEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS 6
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C4.

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe nos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, a Classe terá menos recursos para investir em Ativos Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.
Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas da Classe em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas da Classe será reduzida, podendo impactar negativamente na rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Administradora e/ou a Gestora poderá determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Administradora e/ou a Gestora deverão utilizar-se do critério que julgarem mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Inerente à Titularidade de Imóveis

A Classe e os Cotistas estão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos da Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ ROQUETA, GUILHERME MAGELA MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e +4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e Coordenador Líder 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 pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Não Aquisição dos Ativos Alvo

Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, a capacidade da Classe para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo, na forma descrita na Seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto, dependerá da captação do Montante Inicial da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco quanto ao objeto da Classe

A Classe pretende adquirir empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários hoteleiros prontos e construídos, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo ("Ativos Alvo"). Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir na aquisição de imóveis, mas que nem sempre terá, no momento em que realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os imóveis ou empreendimentos imobiliários que serão adquiridos para investimento. Pode ocorrer que as cotas da atual emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, o que ocasionaria o cancelamento da emissão, o que obrigaria o administrador a rever sua estratégia, deixando a captação de recursos para uma outra oportunidade. Por outro lado, o sucesso na colocação, mesmo que parcial, não garante que os imóveis pretendidos serão de fato adquiridos. Havendo a impossibilidade de negociação, restaria à Administradora, uma nova tentativa de identificação de outros ativos alvos para a Classe com os recursos captados. Caso não exista qualquer possibilidade de novos negócios com as características delineadas, o fato levaria a Administradora a ter que desistir das aquisições, promovendo a devolução dos recursos captados e o respectivo cancelamento da oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SONEI LUIZ RIQUETTI, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e +4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Riscos relativos às receitas mais relevantes
Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:
(i) Quanto às Receitas de Locação dos Ativos Alvo:
O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância de inquilinos nos Ativos Alvo implicarão em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são a sua única fonte de receitas. Além disso, na hipótese de inadimplemento do inquilino, a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas.
(ii) Quanto as Alterações nos Valores dos Aluguéis Atualmente Praticados
As projeções de receitas para os anos iniciais de operação da Classe serão feitas sempre que possível com base nos [contratos de locação praticados para o segmento e região, bem como nos valores dos] a contratos de locação vigente dos Ativos Alvo adquiridos pela Classe. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada vencimento anual, as bases do contrato podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II -o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que após findo o prazo de locação não seja de interesse da Classe proceder a renovação dos contratos, os locatários terão direito à renovação dos contratos por igual período. Ainda, em função do contrato de locação não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
(iii) Quanto às Receitas a Serem Projetadas
Como frisado antes, as projeções de receitas para os anos iniciais de operação da Classe serão feitas sempre que possível com base no [contratos de locação praticados para o segmento e região, bem como nos valores nos] contrato de locação vigente nos Ativos Alvo adquiridos pela Classe. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, no caso de inadimplência do locatário ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. Nesta hipótese é possível que o fato possa comprometer sobremaneira a receita da Classe, com reflexo na remuneração do quotista, caso o imóvel não seja locado de imediato. Além disso, como o Ativo Alvo é adquirido por um valor de avaliação que leva em consideração o valor do atual aluguel, a eventual rescisão do contrato em vigor pelo locatário poderá provocar uma queda na rentabilidade da Classe, com consequências negativas para o investidor, uma vez que o imóvel vago poderá ser locado a valor inferior ao utilizado na avaliação.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

isco de Desvalorização

Como os recursos da Classe sempre se destinam à aplicação em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar o patrimônio a Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe. O Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as futuras aquisições, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo da Classe, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: SIMONE ZUZIKI QUETA, GUILHERME MAGIEL MAFRA, JOÃO OLAVO BIANCO KOEDDERMANN, JAIXSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Riscos relativos à atividade econômica

É característica dos imóveis sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o imóvel objeto da Classe, acarretando, por exemplo, redução no valor do imóvel.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou da Classe Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo e da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas.
Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo 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 Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.
Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Assinado por 8 pessoas: GIONEI LUIZ RIQUETTI, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Riscos Relativos à aquisição do imóvel

Os Ativos Alvo que vierem a ser adquiridos pelo Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas no momento da aquisição. Não obstante, após a compra e enquanto os instrumentos contratuais não tiverem sido registrados no Registro Geral de Imóveis em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários, numa 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos da Classe 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 da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Assinado por 8 pessoas: RODNEI LUIZ RIQUETTI GUILHERME MACHADO MAFRA , JOÃO OLIVALDO KOEDDERMANN JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, 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 pelas aplicações em depósitos, em nome da Classe, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades da Classe ("Investimentos Temporários"), nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 realizadas no período.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Ausência de Direito de Controlar as Operações do Fundo
Os Cotistas, em geral, não terão oportunidade de participar nas operações do dia a dia do Fundo. Portanto, os Cotistas devem confiar na Administradora e na Gestora para conduzir e gerenciar, os assuntos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades desenvolvidas nos Ativos e, por conseguinte, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ ROSA, GUILHERME MAIA MAFRA , JOÃO OLINDO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e +4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco resultante do impacto de pandemia mundial

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pela Gestora, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pela Gestora no âmbito do Estudo de Viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar. Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pela Gestora, o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, o mesmo pode apresentar estimativas e suposições enviesadas, acarretando sério prejuízo ao cotista. A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 8 pessoas: DANIEL CUZZIQUETTA, GUILHERME MARCIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco Relativo ao Prazo de Duração do Fundo e da Classe

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, sendo que as Cotas da presente Emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração da Classe e do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da Classe e do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe antes do término do seu prazo de duração, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

Como se trata de um investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio da Classe é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas devem estar atentos às novas emissões. Também deve ser ressaltado que as novas emissões de cotas poderão não ser totalmente subscritas, privando o Fundo dos recursos necessários a novos empreendimentos ou suprimentos futuros, com reflexos prejudiciais aos cquotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos e privados tendo por base a legislação em vigor. 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUELME, GUILHERME MAGELMAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco de patrimônio líquido negativo

Embora a Classe seja de responsabilidade limitada, por solicitação da Administradora ou da Gestora, os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais na Classe em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe. O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento na Classe é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais na Classe. Ademais, caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da classe está negativo, esta deverá proceder na forma do disposto do artigo 122 e seguintes da Resolução 175. Desse modo, conforme tal procedimento, a Administradora procederá à elaboração de um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, e convocará os cotistas da classe para deliberá-lo. Caso tal plano não seja aprovado, os cotistas deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades: (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea "b", da Resolução 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (iii) liquidar a classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Administradora e a Gestora prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de administradora e gestora do Fundo, respectivamente, e de tais fundos de investimento, é possível que a Administradora e/ou a Gestora acabem por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor do que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 8 pessoas: GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDES DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência da Classe, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Concentração de Propriedade das Cotas da Classe

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Cotas de determinada emissão 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 pelos Cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos em detrimento da opinião dos Cotistas minoritários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, a Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do artigo 78 da Resolução 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 3 pessoas: GUILHERME MAGNELI LUIZ RIQUETI MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDE FERNANDO JACKSON FERREIRA DE MEDEIROS e 1 mais
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.
Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de a Participação de Investidores que sejam Considerados Pessoas Vinculadas Resultar na Redução da Liquidez das Cotas

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso, favor ver o "Risco de Concentração de Propriedade de Cotas da Classe" descrito acima. A Administradora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.
Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI CUZZIQUETTA, GUILHERME MACIEL MARRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON LEBRANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta

Caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores seja superior ao Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, poderá ser realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Pedidos de Subscrição, considerando o momento de apresentação do Pedido de Subscrição pelo respectivo Investidor ao Coordenador Líder. O processo de alocação dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (i) alocação parcial do Pedido de Subscrição pelo Investidor, hipótese em que o último Investidor poderá ter o seu Pedido de Subscrição atendido parcialmente; ou (ii) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Pedido de Subscrição for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada da Classe

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei Anticorrupção Brasileira"), instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$ 6.000,00 (seis mil reais) e R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 3 pessoas: JOSINEI LUIZ RIQUELME, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEPE HERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C4.

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e/ou da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 8 pessoas: CLAUDIO LUIZ RIQUETTI, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDE DE MELLO, JACKSON FERNANDES DE MEDEIROS e +4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis investidos pela Classe afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente 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, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas, desempenho da Classe ou a capacidade da Classe investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas da Classe e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 8 pessoas: DANIEL LUIZ RIQUETTI, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDE FERNANDO JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C4

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas 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. A impossibilidade de deliberação em determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação desta

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio da Classe 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 da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez do mercado dos ativos integrantes da carteira da Classe, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado ou critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Assinado por 8 pessoas: GIANEI LUIZ RIQUELME, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO MEDEIROS e +4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

Termos & Condições

Fatores de Risco

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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 os títulos da Classe a ele vinculados, 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 da Classe 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 da Classe 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 impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode refletir adversamente a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, bem como de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura, entre outros não mencionados nesta seção, os quais poderão afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.

Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ PIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA, JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C



Assinado por 8 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, GUILHERME MACIEL MAFRA , JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN, JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS e + 4.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: AA2E-8A3A-16D9-33C2

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

SIDNEI LUIZ RIQUETTA (CPF 043.XXX.XXX-52) em 15/08/2025 16:08:02 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

GUILHERME MACIEL MAFRA (CPF 048.XXX.XXX-63) em 15/08/2025 16:44:55 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

JOÃO OLINDINO KOEDDERMANN (CPF 351.XXX.XXX-06) em 15/08/2025 16:47:57 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

JACKSON FERNANDO DE MEDEIROS (CPF 057.XXX.XXX-40) em 18/08/2025 08:50:15 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

MICHELE KAMINSKI DA SILVA (CPF 061.XXX.XXX-73) em 18/08/2025 13:05:51 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

KALINKA FLORIANO PÊTERES (CPF 939.XXX.XXX-68) em 18/08/2025 13:12:12 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO (CPF 095.XXX.XXX-02) em 18/08/2025 13:13:37 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

NILTO ASSIS COPPI JUNIOR (CPF 833.XXX.XXX-34) em 26/08/2025 12:18:57 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://bc.1doc.com.br/verificacao/AA2E-8A3A-16D9-33C2