

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO *Fundo de Investimento Imobiliário - REC Hotelaria*

No montante de, inicialmente,

R\$155.000.000,00

(cento e cinquenta e cinco milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BRRECHCTF005

Código de Negociação das Cotas na B3: RECH11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



Coordenador Líder



Gestor



Administrador

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”¹**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – REC Hotelaria (“Fundo”) e no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) fornecidos pela REC Gestão de Recursos Ltda. (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, nos termos do Artigo 50 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da primeira emissão do Fundo (“Oferta”, “Cotas” e “Emissão”, respectivamente), a ser distribuída pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador líder da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – REC Hotelaria” (“Prospecto Preliminar”), no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – REC Hotelaria” (“Prospecto Definitivo”, em conjunto e indistintamente com o Prospecto Preliminar, “Prospecto”), no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas. Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, o Gestor, o Administrador e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“Investidores”) devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 103 a 125 do Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras, conforme aplicável, e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pelo Gestor. Os Prospectos poderão ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, do Gestor, do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 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 a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Novas Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas nos Prospectos, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Cotas e suas características.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste website, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário - REC Hotelaria”; clicar no link do nome do Fundo, nesta página clicar no link do “Fundos.NET”, e no campo “Buscar” digitar “Regulamento”).

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, 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 dos Prospectos e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A LEITURA DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR, ASSIM COMO SUA VERSÃO DEFINITIVA, QUANDO DISPONÍVEL, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste material e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS PROSPECTOS E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DA DELIBERAÇÃO CVM 818/19, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”** ³

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Sumário Executivo

REC Gestão de Recursos

Consultor Imobiliário

Indústria de Fundos Imobiliários

Mercado Hoteleiro de Luxo

Tese de Investimento

Características do Fundo

Características da Oferta

Descrição do Ativo Alvo

Estudo de Viabilidade

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”** ⁴

MATERIAL PUBLICITÁRIO

REC Gestão de Recursos S.A.

(Páginas 97 e 98 do Prospecto Preliminar)

REC Gestão de Recursos

É uma Gestora de Recursos autorizada pela CVM,
com foco no segmento **financeiro-imobiliário**
Fundada em **2015**

Moise Politi

Precursor do mercado
financeiro-imobiliário no Brasil. Fundador da BFRE, empresa
pioneira de Fundos Imobiliários e Crédito Imobiliário
Estruturado no Brasil

Equipe experiente

+20 anos de atuação no mercado
de fundos imobiliários

2 Fundos Imobiliários

- FII REC Recebíveis Imobiliários, com foco em CRIs
- FII REC Renda Imobiliária, com foco em imóveis
que geram renda comercial

*~R\$ 1,4 Bilhão**

de **Ativos sob Gestão**
e **Consultoria Especializada**

Total de Investidores: ~73,5

RECR11: 36.073 Investidores
RECT11: 37.667 Investidores

*Data base: Agosto de 2020

Fonte: Relatório Mensal dos fundos RECR11 e RECT11
disponíveis em <https://www.rec-gestao.com/fundos/>

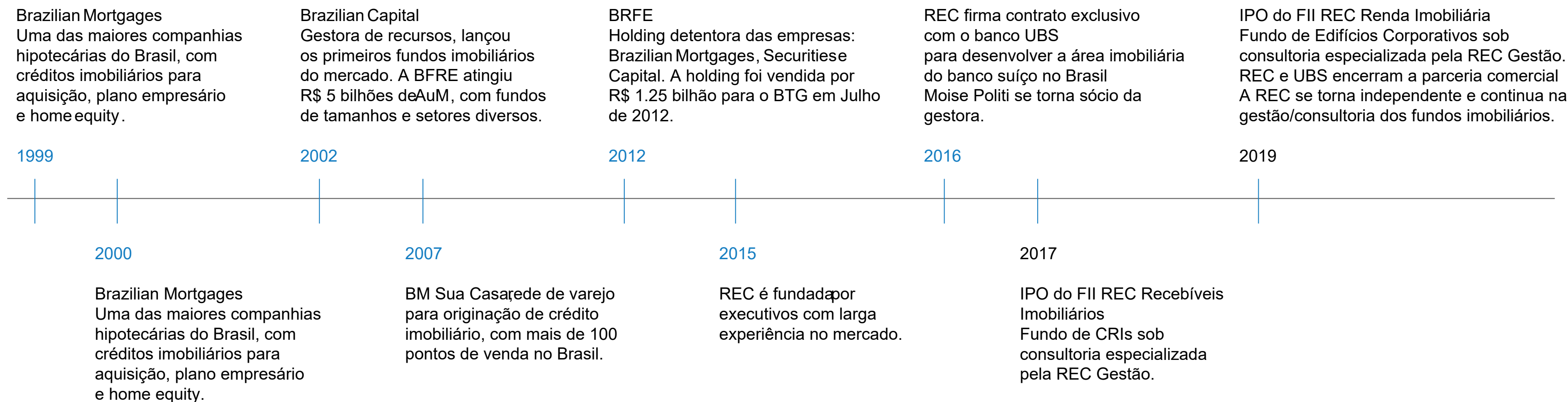
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”** ⁵

MATERIAL PUBLICITÁRIO

REC- Histórico

(Página 95 do Prospecto Preliminar)

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



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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” ⁶

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe REC

(Páginas 95 e 96 do Prospecto Preliminar)

Moise Politi

Head de Fundos Imobiliários

Com 40 anos de experiência, foi sócio fundador e CEO do Brazilian Finance & Real Estate – BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras, como Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Banco Invest. Participou da criação do primeiro Fundo de Fundos Imobiliário do Brasil e foi responsável por mais de 50 operações de FIBs Brasil, totalizando mais de R\$ 15 bilhões. Acumulou experiência no mercado de fundos imobiliários, securitização de recebíveis imobiliários e estruturação de operações de crédito imobiliário. Engenheiro civil, graduado pela Escola de Engenharia Mauá, realizou cursos em Harvard Business School e London Business School, é autorizado pela CVM para atuar como Gestor e Consultor de Carteira de Valores Mobiliários e Membro do Comitê de Investimentos do Fundo Imobiliário do Governo do Estado de São Paulo, em caráter pro bono.

Marcos Ayala, CFA

Head do Fundo de Lajes Corporativas e Relação com Investidores

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

Frederico Porto

Diretor de Compliance, Risco e Operacional

Com 20 anos de experiência, é advogado no Brasil (OAB/SP) e Estados Unidos (*New York State Bar Association*). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Supervisionou mais de 177 emissões de CRIs, totalizando mais de R\$ 1,2 bi e foi responsável pelas equipes de Produto Imobiliário e Engenharia que originaram mais de R\$ 900 milhões em 2011 em crédito imobiliário. Atuou por 12 anos nos EUA no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (Finanças Estruturadas) e, posteriormente, por 7 anos na GMAR Escap (atual Ally Financial). No mercado internacional, participou em operações estruturadas e securitização, e foi membro de equipe jurídica voltada para operações de tesouraria, mercado de capitais e financiamentos imobiliários nos EUA, Canadá, México, Chile, Europa Continental e Austrália (totalizando mais de US\$ 55 bilhões de operações estruturadas). Foi vice-presidente da ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), membro do Comitê de Produtos Imobiliários da ANBIMA e ministra desde 2005 o Securitization Workshop do International Housing Finance Program/Wharton Business School da University of Pennsylvania.

Fonte: <https://www.rec-gestao.com>

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” ⁷

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe REC

(Páginas 96 e 97 do Prospecto Preliminar)

Max Fujii

Portfólio Manager Fundo de Recebíveis

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

Melina Tseng

Jurídico

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

Matheus Galleote Cartocci

Analista do Fundo de Hotelaria, Relação com os Investidores

Com 5 anos de experiência profissional, iniciou sua carreira na REC Gestão de Recursos. Atua como analista na área de dívida imobiliária, incluindo estruturação de ofertas públicas de fundos imobiliários, avaliação de investimento em novos CRIs e monitoramento do portfólio de CRIs. Matheus é responsável por Relação com os Investidores..
Formação em Engenharia Civil e certificação CPA-20.

Dando suporte, a REC ainda conta com mais ‘dois analistas, uma gerente de controladoria e uma administrativa

Fonte: <https://www.rec-gestao.com>

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”⁸

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Processo de Investimento

(Páginas 97 do Prospecto Preliminar)

1º Análise de investimento

- ✓ Análise qualitativa do ativo-alvo em conjunto com Consultor;
- ✓ Análise do mercado e região geográfica (estudo de mercado);
- ✓ Due diligence do ativo (jurídica e financeira);
- ✓ Análise do histórico do ativo;
- ✓ Projeções financeiras de resultado e análise de sensibilidade para os diferentes cenários.

2º Comitê de Investimento

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

3º Monitoramento

- Acompanhamento mensal dos ativos, com produção de relatório de monitoramento;
- Visita periódica aos ativos e players envolvidos na operação;
- Avaliação periódica do portfolio e de cada ativo individualmente – buscando o rebalanceamento adequado de risco.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” ⁹

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Holtelinvest – Consultor

(Páginas 97 a 98 do Prospecto Preliminar)

- A HotelInvest foi fundada em maio de 1999. Sempre com foco em investimentos hoteleiros, a HotelInvest hoje é a maior empresa de consultoria em investimentos hoteleiros no Brasil. No início dos anos 2.000 trouxe para o Brasil a atividade de Hotel Asset Management (Gestão de Investimentos Hoteleiros), sendo hoje a maior empresa de Hotel Asset Management da América do Sul com 26 empreendimentos hoteleiros sob a sua gestão.
- A HotelInvest é também a idealizadora e a consultora de investimentos especializada do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel MaxInvest (HTMX11), estruturado em 2007 em parceria com o Banco Ourinvest e hoje administrado pelo Banco BTG Pactual.
- O Fundo Hotel MaxInvest tem sido um dos fundos imobiliários mais rentáveis do mercado, tendo recebido o prêmio de fundo mais rentável pela Infomoney, em 2019.

Principais executivos

Diogo Canteras

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

Cristiano Vasques

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

Thais Perfeito

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

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

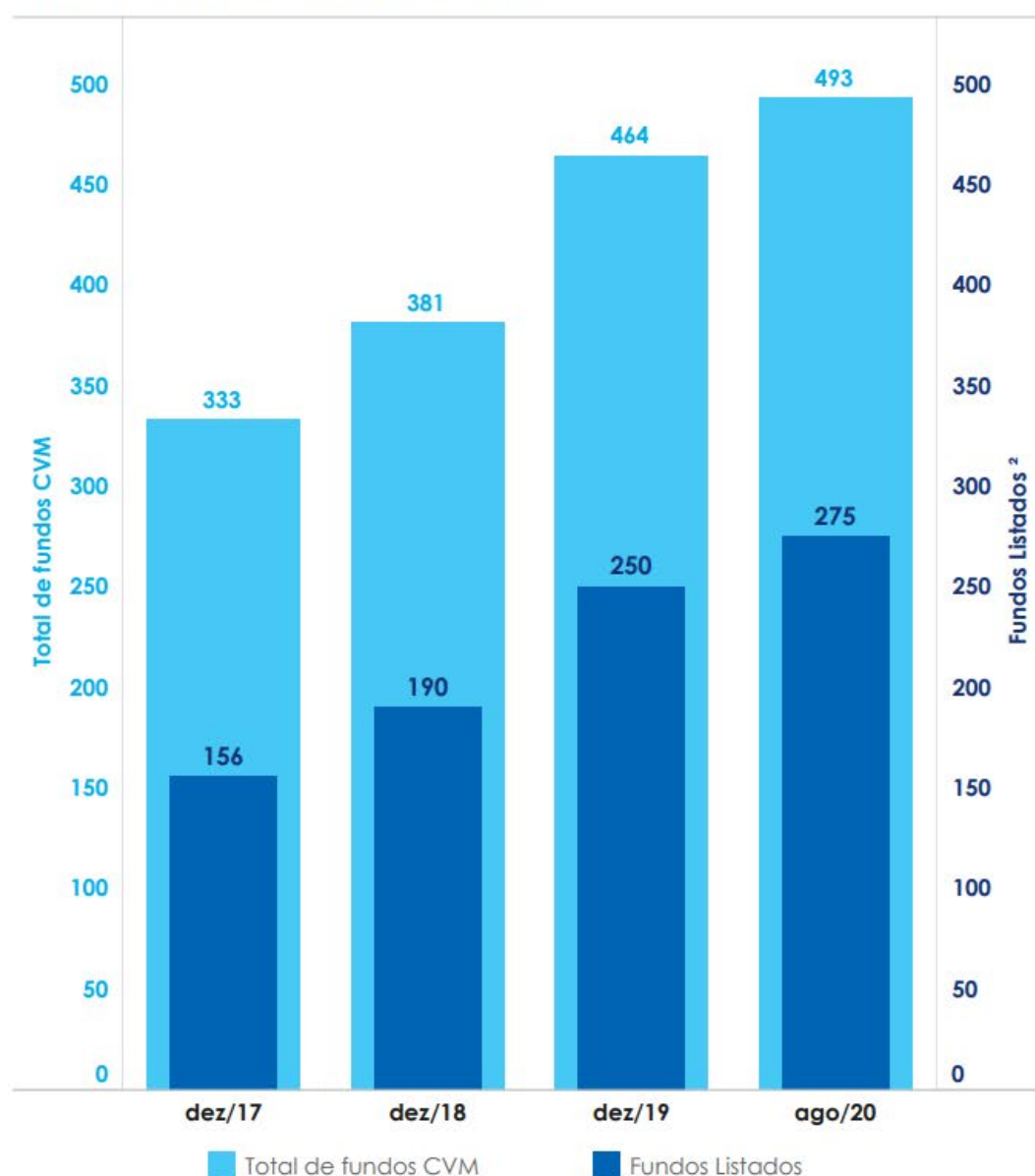
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”¹⁰**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Indústria de Fundos Imobiliários

(Páginas 91 e 92 do Prospecto Preliminar)

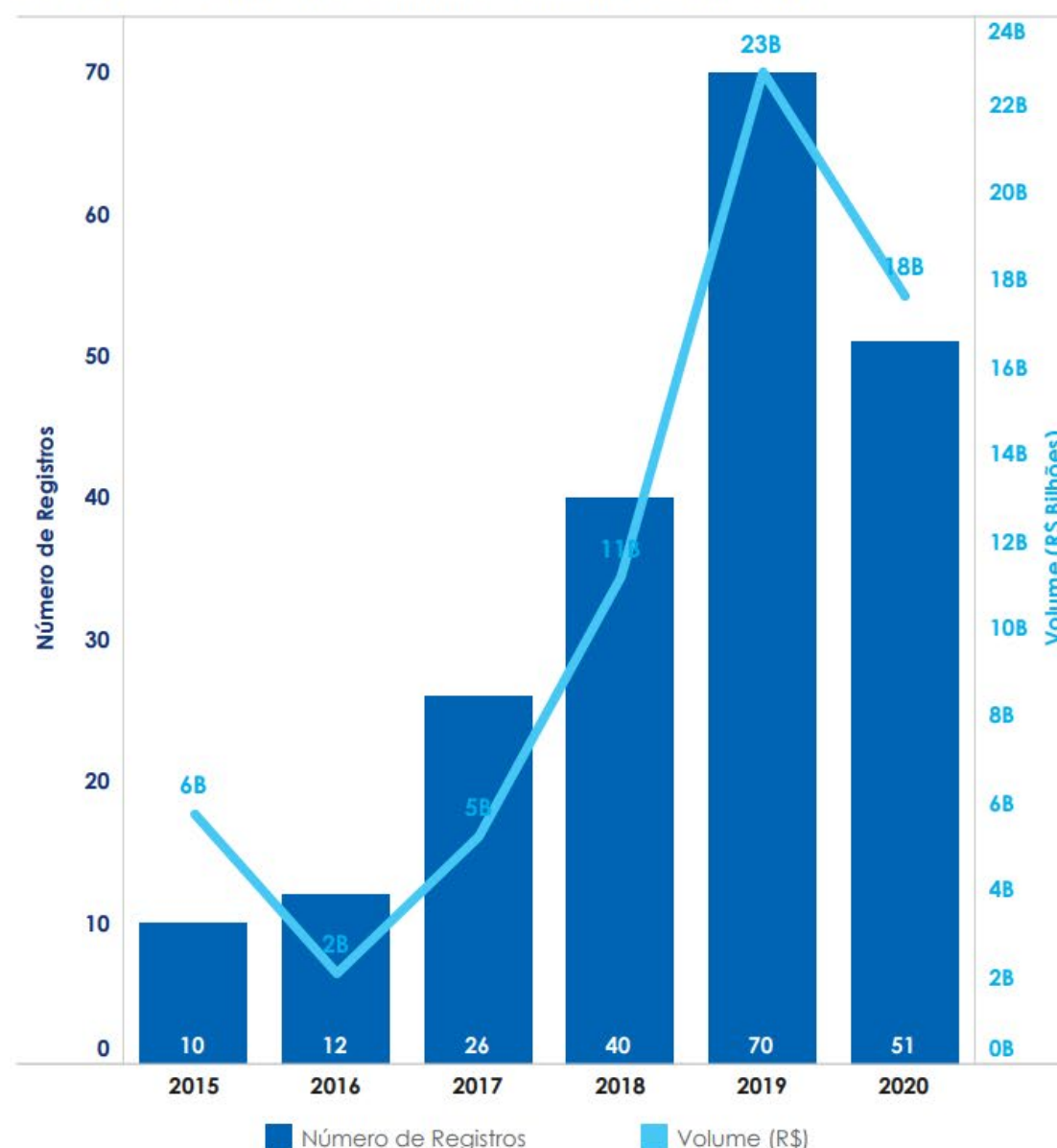
Evolução anual do número de FIIs¹



¹ Esta informação é divulgada cerca de 30 dias após o fechamento de cada mês.

² Fundos registrados na CVM e listados na B3.

Evolução do número e volume de ofertas³ (ICVM 400)



³ Fonte: CVM (link: <http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist>)

Fonte: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

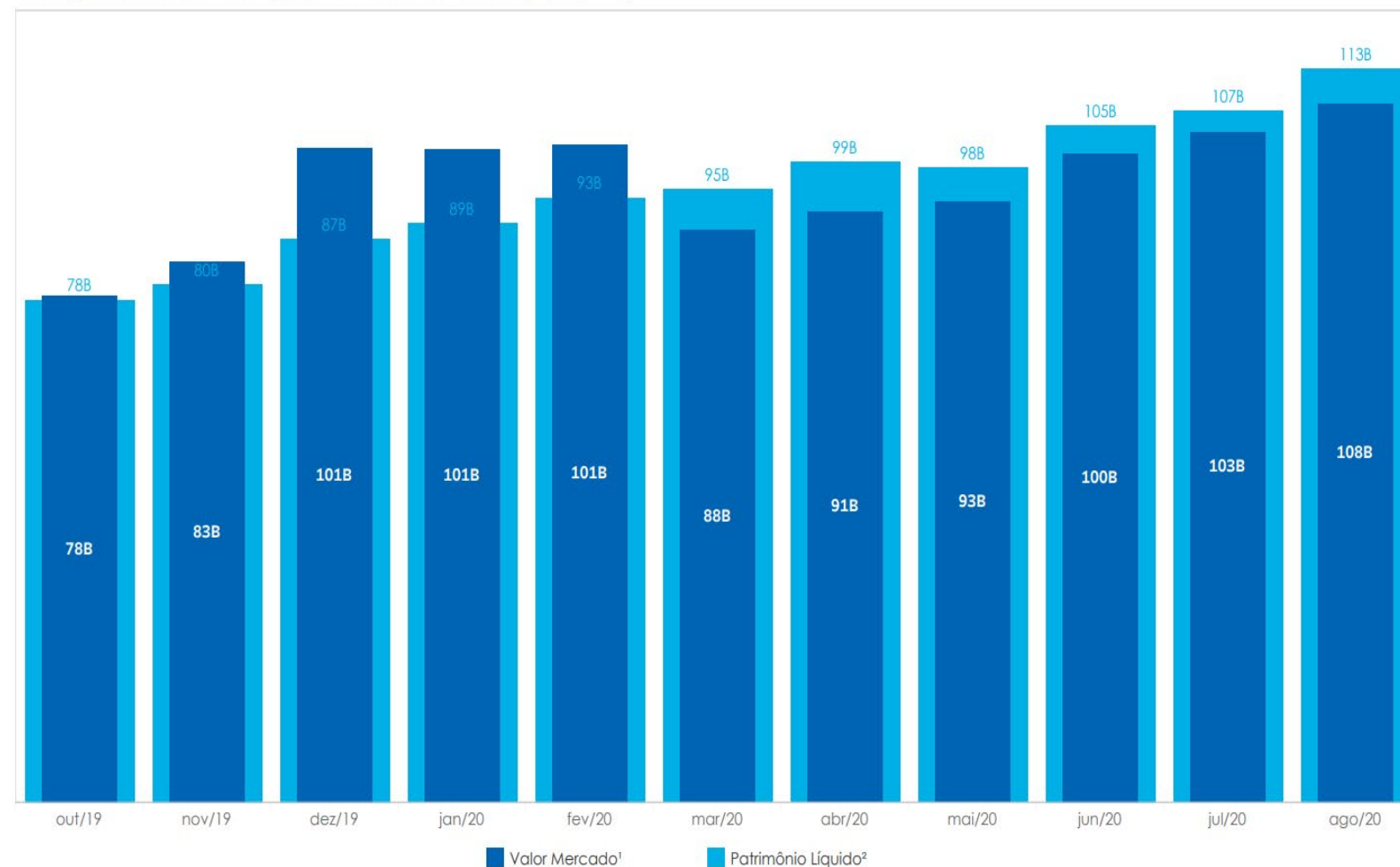
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”¹¹

MATERIAL PUBLICITÁRIO

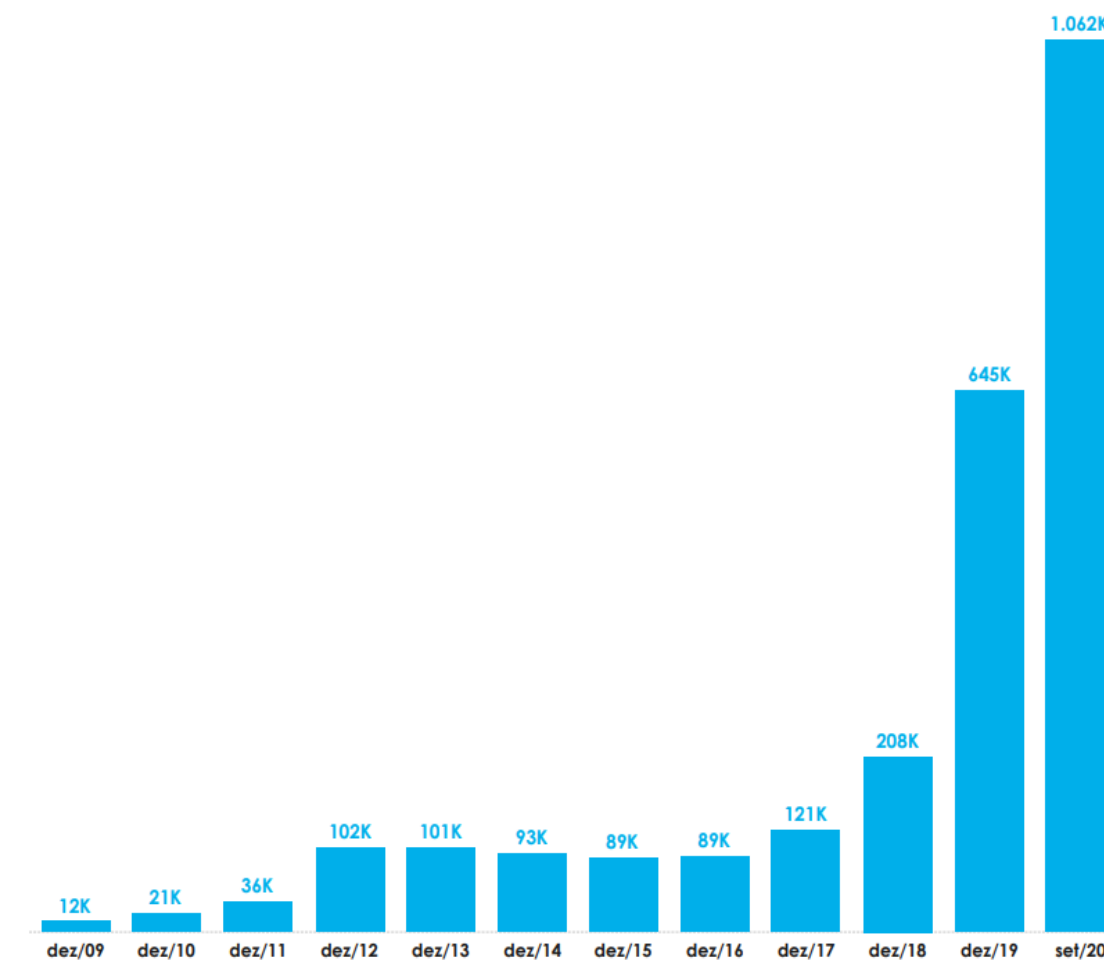
Indústria de Fundos Imobiliários

(Páginas 91 e 92 do Prospecto Preliminar)

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



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



Número de Investidores por Tipo Investidor setembro de 2020

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

Fonte: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”¹²

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado Hoteleiro de Luxo

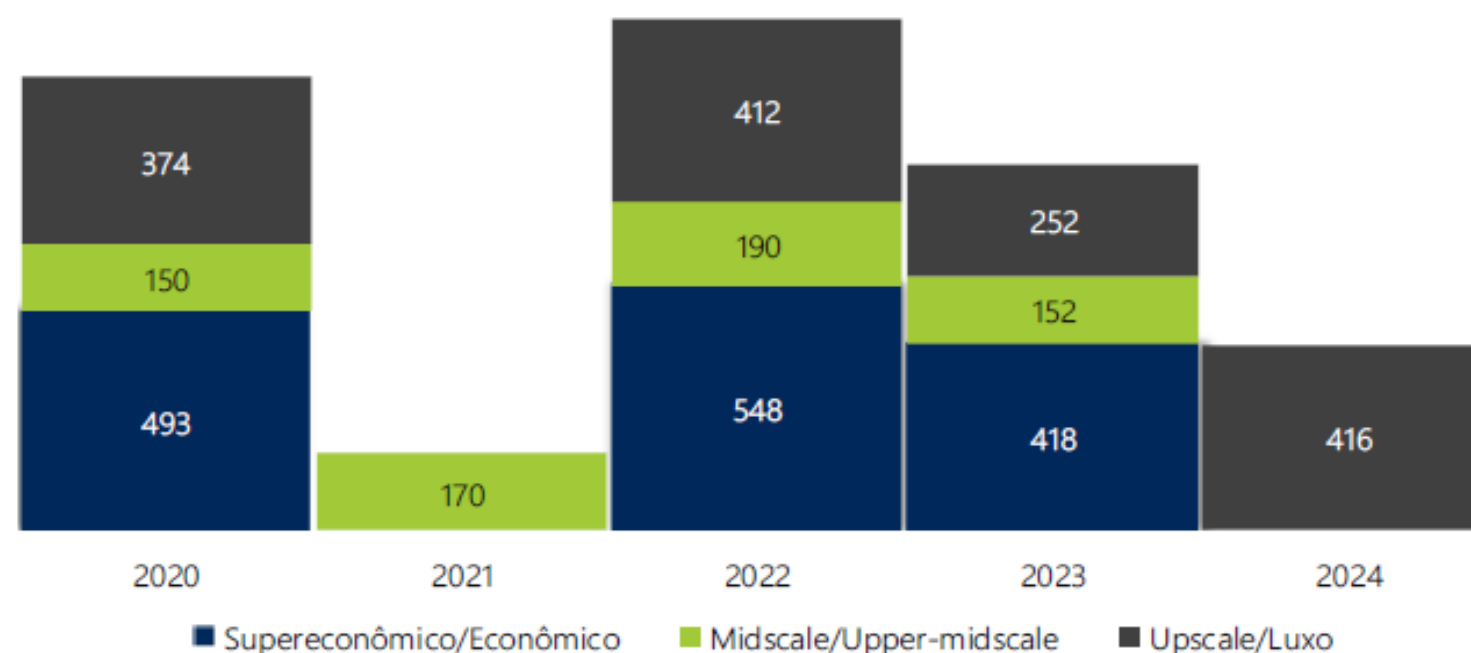
(Página 87 do Prospecto Preliminar)



São Paulo

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

Nova oferta (em UHs)



Evolução da oferta (+9,3% até 2024)

+20 hotéis
+ 3.575 UHs

Único mercado nacional com predominância de hotéis mais sofisticados no *pipeline*. As principais aberturas de luxo previstas no país estão em São Paulo. No acumulado do mercado, espera-se que a demanda continue crescendo acima da oferta. Em 2019 foram inaugurados 2 novos hotéis, adicionando 364 UHs à oferta.

(Fonte: "Panorama da Hotelaria Brasileira 2020", pág. 23, publicado pela HotelInvest em mar/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>)

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Páginas 88 e 89 do Prospecto Preliminar)

Tese de Investimento

1

Aquisições Estratégicas e Estruturadas

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

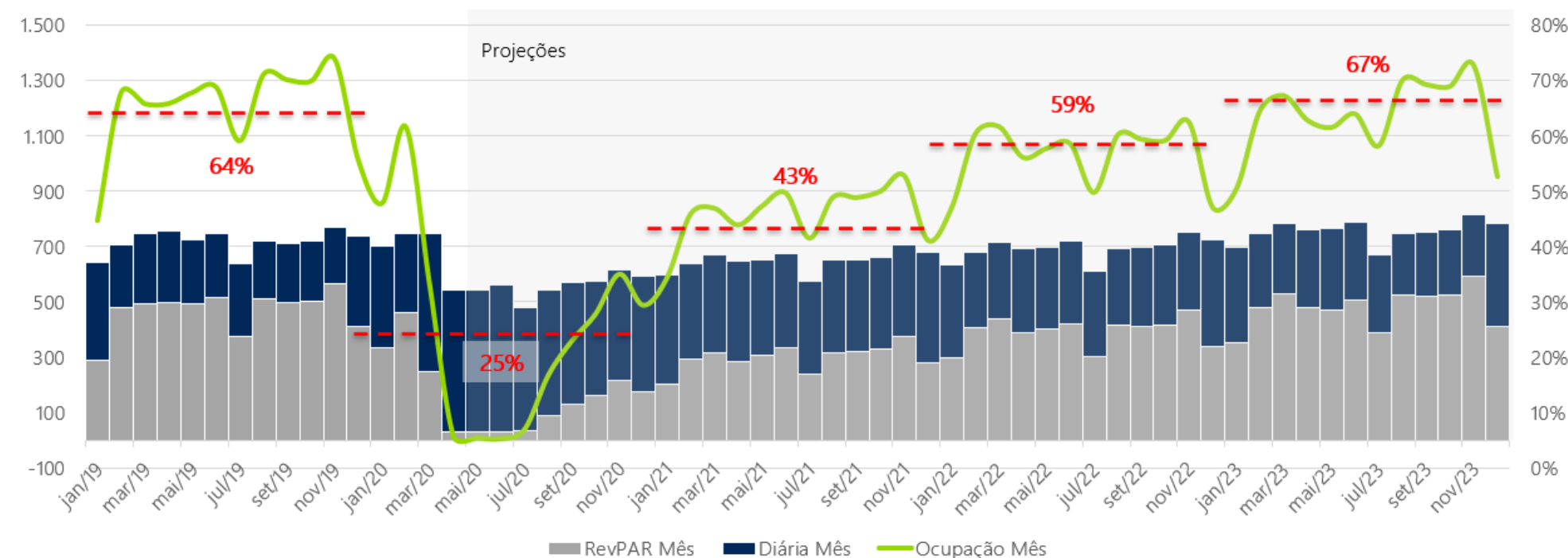
- i) Aquisição de Ativos Alvo bem posicionados;
- ii) Ativos especulativos que permitam aproveitar o ciclo em sua potencialidade;
- iii) Contratos atípicos que passem segurança, caso façam sentido;
- iv) Abrangência geográfica ampla, respeitando o ciclo do mercado local, produto e relação risco-retorno;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

2

Mercado Hoteleiro de Luxo em São Paulo*

- No mercado hoteleiro de São Paulo, a ocupação cresce na cidade desde o início de 2017 e já voltou a patamares próximos a 70% (setenta por cento);
- As diárias têm potencial de crescimento e a nova oferta em desenvolvimento deve fortalecer o segmento e a imagem do mercado hoteleiro da cidade;
- Além de não ser significativo comparado ao número de quartos disponível na cidade, está bem distribuído ao longo dos próximos anos;
- O segmento de luxo, apesar de representativo no volume total de investimento, perfaz apenas 6% (seis por cento) dos novos quartos em desenvolvimento no país, sendo que há somente dois empreendimentos confirmados em São Paulo que possam competir diretamente com os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta;

OCUPAÇÃO DOS HOTÉIS UPPER-UPSCALE E LUXO EM SÃO PAULO 2019 – 2023*



*Fontes:

“Laudo de Avaliação” elaborado pela JLL em out/20. Anexo VI do Prospecto Preliminar; Estudo “Panorama da Hotelaria Brasileira 2020” publicado pela HotelInvest em mar/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/panorama-da-hotelaria-brasileira-2020-14a-edicao/>;

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

Para mais informações, veja Seção “Tese de Investimento”, na página 89 e seguintes do Prospecto Preliminar

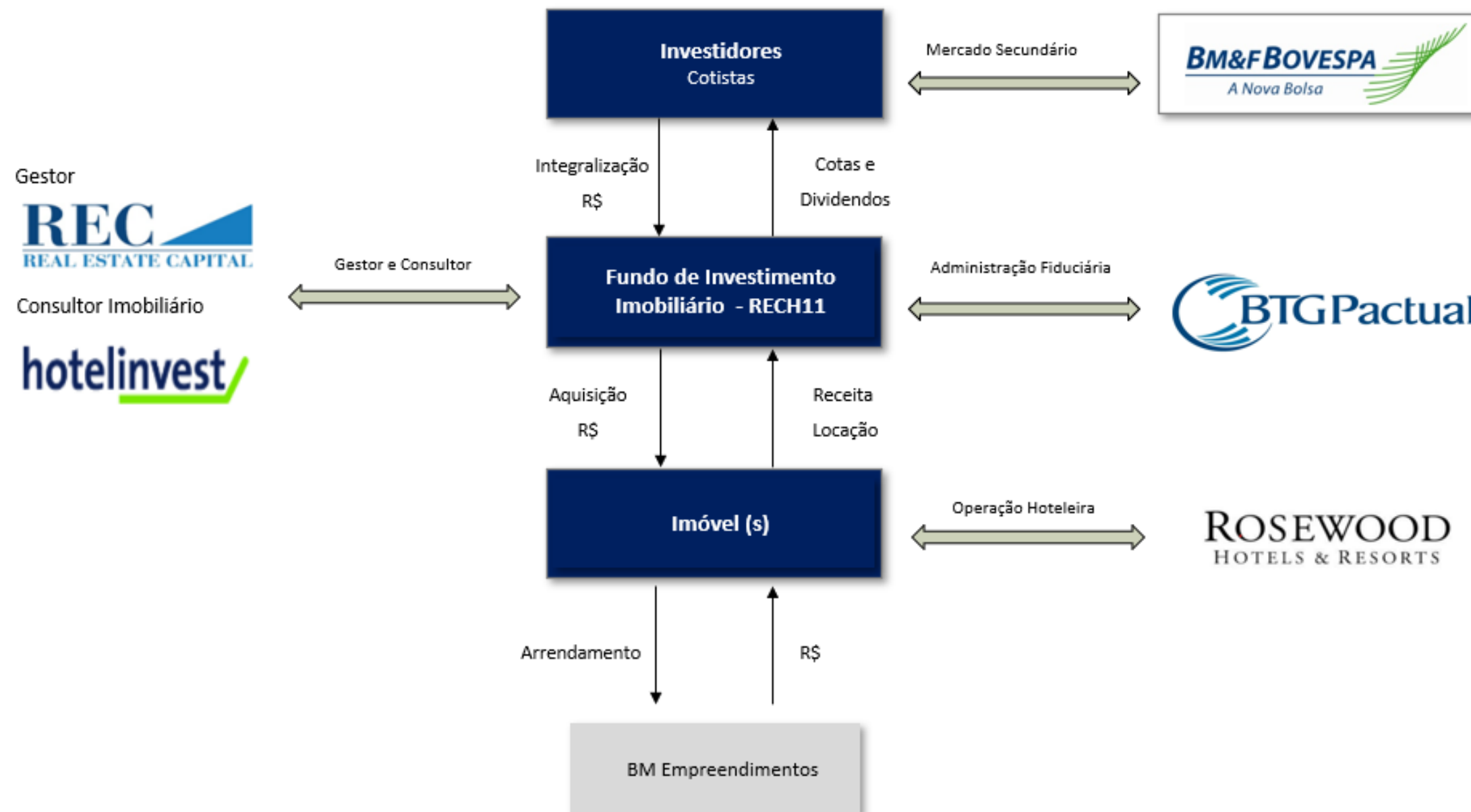
(Fonte: Gráfico elaborado pelo Consultor com base no estudo “Recuperação da hotelaria urbana no Brasil”, pág. 118, publicado pela HotelInvest em jun/20. Disponível em <https://hotelinvest.com.br/hotelinvest-publica-estudo-sobre-a-recuperacao-da-hotelaria-urbana-no-brasil/>)

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características do Fundo

(Página 90 do Prospecto Preliminar)



- **Ativos Alvo:** Hotéis de Luxo no Brasil
- **Ativos Alvo da Emissão:** 28 unidades Hoteleiras, “Exclusive Branded Suites”, a serem administradas pela renomada bandeira hoteleira Rosewood
- O empreendimento encontra-se em fase de término de obra e tem uma data estimada de início da operação em Junho de 2021
- O Fundo contará com uma **renda mínima garantida de 3 anos, a ser paga mensalmente pela vendedora das unidades, por meio de contrato de locação entre o Fundo e a vendedora.** Nos primeiros anos após a captação, espera-se um dividendo para os cotistas do Fundo de aproximadamente:

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

Fonte: REC Gestão de Recursos

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”¹⁵

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características do Fundo

(Página 312 do Prospecto Preliminar)

Estrutura de PUT e CALL

Ao final do terceiro ano, a BM poderá exercer (i) a opção de compra de 11 (onze) unidades hoteleiras previamente acordadas por um preço equivalente ao valor total bruto captado nesta 1ª Emissão, calculado proporcionalmente às 11 (onze) unidades referidas, atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE, acrescido em 10,2% (dez inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano e deduzido da receita auferida pelo Fundo nos 3 primeiros anos após a 1ª Emissão, que na média será de pelo menos 8,367% (oito inteiros e trezentos e sessenta e sete centésimos por cento) ao ano; ou, alternativamente, poderá exercer (ii) a opção de compra das 28 (vinte e oito) unidades hoteleiras por um preço equivalente ao valor total bruto captado na 1ª Emissão, atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE, acrescido em 12,2% (doze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano e deduzido da receita auferida pelo Fundo nos 3 primeiros anos após a 1ª Emissão, que na média será de pelo menos 8,367% (oito inteiros e trezentos e sessenta e sete centésimos por cento) ao ano.

Uma vez que a BM tome uma decisão quanto ao seu exercício de uma das opções de compra acima descritas, o Fundo terá a opção de venda de 14 (quatorze) unidades por um preço equivalente ao valor total bruto captado na 1ª Emissão, calculado proporcionalmente às 14 (quatorze) unidades referidas.

Fonte: Estudo Viabilidade – Anexo V| do Prospecto

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”¹⁶**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Página 21 e seguintes do Prospecto Preliminar)

Características da Oferta

Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC HOTELARIA
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Gestor	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.
Coordenador Líder	Genial Investimentos Corretora De Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores Contratados	Plural S.A. Banco Múltiplo e demais instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas diretamente pelo Coordenador Líder até a data de registro da Oferta, mediante celebração de termo próprio, a serem devidamente identificadas no Prospecto Definitivo, após o registro da Oferta.
Escriturador	O Administrador
Destinação dos Recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais serão prioritariamente destinados à aquisição dos Imóveis, que se encontram em fase avançada de negociação e diligência imobiliária, os quais foram selecionados pela REC de forma ativa e discricionária. Para mas informações, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 49 do Prospecto Preliminar.
Imóveis a serem adquiridos	28 (vinte e oito) exclusive branded suítes indicadas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 49 do Prospecto, localizadas no Subcondomínio Hotel do empreendimento imobiliário denominado “Cidade Matarazzo”, em fase de desenvolvimento, situado na Alameda Rio Claro, nº 190, no bairro Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 190.798 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a serem objeto de exploração da atividade hoteleira, com alto padrão de qualidade, sob a bandeira da Rede Rosewood Global, mediante celebração do Contrato de Locação.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”¹⁷

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Oferta

(Página 21 e seguintes do Prospecto Preliminar)

Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas.
Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem) por cota.
Aplicação Mínima Inicial	R\$ 1.000,00 (mil), correspondente a 10 (dez) cotas.
Período de Distribuição da Oferta	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Taxa de administração	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração: (a) equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor anual de até 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do Regulamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para estes serviços, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M. A Taxa de Administração será calculada mensalmente, por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, e será paga ao Administrador e ao Gestor, independentemente da função exercida. A Taxa de Administração compreende os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do fundo, os quais serão arcados pelo Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. A título de remuneração pelos serviços prestados à REC, o Consultor fará jus a uma remuneração mensal, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração percebida pela REC a título de remuneração pelos serviços de gestão de investimentos, paga pelo Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”¹⁸

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Indicativo da Oferta

(Página 77 do Prospecto Preliminar)

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	25/09/2020
2	Recebimento de Exigências da CVM Relativas à Oferta	26/10/2020
3	Protocolo de Requerimento com o Cumprimento das Exigências da CVM Relativas à Oferta	03/11/2020
4	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	04/11/2020
5	Início do Período de Reserva e recebimento dos Pedidos de Reserva	11/11/2020
6	Recebimento de Exigências da CVM relativa aos Vícios Sanáveis	17/11/2020
7	Cumprimento de Exigências da CVM relativa aos Vícios Sanáveis e comunicação à CVM a respeito da modificação do cronograma indicativo da Oferta (3)	25/11/2020
8	Divulgação Comunicado ao Mercado sobre a modificação do cronograma indicativo da Oferta, republicação do Aviso ao Mercado, disponibilização do novo Prospecto Preliminar e início do período de desistência dos investidores que já tenham enviado Pedidos de Reserva	25/11/2020
9	Encerramento do período de desistência dos investidores que já tenham enviado Pedidos de Reserva	02/12/2020
10	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	09/12/2020
11	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	09/12/2020
12	Encerramento do Período de Reserva e do recebimento dos Pedidos de Reserva	16/12/2020
13	Procedimento de Alocação	17/12/2020
14	Data de Liquidação Financeira	22/12/2020
15	Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	30/12/2020

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

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

(3) O cronograma indicativo da Oferta foi modificado em 25 de novembro de 2020, antes da concessão do registro da Oferta. Nos termos do item 25 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, de 5 de março de 2020, antes da concessão do registro de oferta de distribuição, as modificações nas condições e respectivos reflexos na documentação da oferta, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 400, podem ser implementadas, sem a necessidade de manifestação prévia da CVM, desde que atendido o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”¹⁹

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Página 54 do Prospecto Preliminar)

Complexo Matarazzo

Cidade Matarazzo é um empreendimento imobiliário único localizado no coração de São Paulo. Com acesso de pedestre pela Avenida Paulista, o imóvel abrigará uma nova experiência de compras, gastronomia, cultura, escritórios comerciais, centro de convenções e o hotel mais luxuoso da América do Sul.

Torres	Area Total	Description
Village	25,000 m²	Experiência de compras + Oferta Cultural + Restaurantes e Bares+ Bem-Estar
Village Parking	1,000 vagas	Vagas dedicadas
Rosewood Hotel	30,000 m²	149 Quartos + Restaurantes + Bars + Spa + Centro de Convenção
Hotel Suites	21,000 m²	124 suites com serviços de quarto
Office Itapeva	2,000 m²	2 espaços comerciais
Office Rio Claro	4,000 m²	Torre Comercial
Hotel parking	500 vagas	Vagas Dedicadas



Imagens meramente ilustrativas.
Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://inst.cidadematarazzo.com.br/documentao-legal-e-financeira> (neste site acessar no subtítulo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA", o link "Visão Geral do Projeto", clicar nesse link e, então, localizar a imagem na página 1 da apresentação)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²⁰

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Controladores do Projeto

(Página 55 do Prospecto Preliminar)

Groupe Allard



Alexandre Allard – *Presidente - Dono da Unidade de Varejo*

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



Groupe Allard em poucas palavras

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



CTF SP



Principais controladores do Hospitality

- Investidor detido pela Chow Tai Fook Enterprise Limited; principal holding da família Cheng em Hong Kong.
- Um dos maiores **conglomerados de Hong Kong**, com experiência em **desenvolvimento imobiliário e administração hoteleira**.

Rosewood Hotel – operador do Hotel

- Companhia dedicada a operação hoteleira que opera 28 hotéis em 16 países incluindo entre outros Hotéis, Hotel de Crillon em Paris, Rosewood Abu Dhabi, The Carlyle e Nova York, Rosewood London.

ROSEWOOD

A SENSE of PLACE™



Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://inst.cidadematarazzo.com.br/documentao-legal-e-financeira> (neste site acessar no subtítulo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA", o link "Visão Geral do Projeto", clicar nesse link e, então, localizar a imagem na página 3 da apresentação)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²¹

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Hotel Rosewood

ABERTURA EM Q2 2021

150 quartos de hóspedes e 124 suítes privativas da marca Rosewood

6 restaurantes e bares

2 piscinas

Spa e Health Club

Mais de 4000m² dedicados a hospedagem de eventos e cerimônias, incluindo uma capela, *Ballroom*, e varejo de luxo

(Páginas 56 e 57 do Prospecto Preliminar)

RETAIL

HOTEL



Imagens meramente ilustrativa.
<https://inst.cidadematarazzo.com.br/documentao-legal-e-financeira> (neste site acessar no subtítulo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA", o link "Informações Gerais Rosewood São Paulo", clicar nesse link e, então, localizar a imagem na página 09 da apresentação).

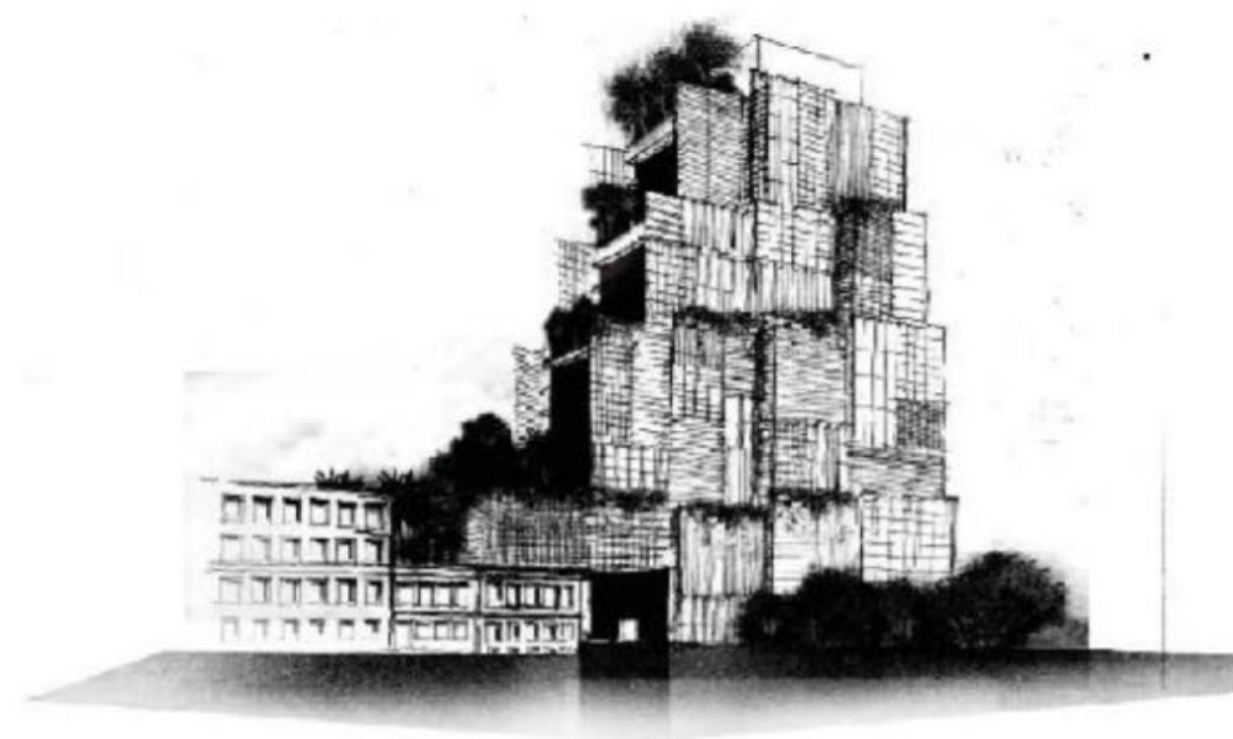
O Hotel Rosewood São Paulo está no coração do Cidade Matarazzo, uma vila de elegantes edifícios históricos do início do século XX que será transformada em um sofisticado complexo de alto luxo que contará com hotel, suítes privativas, lojas, e opções de entretenimento.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²²**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Hotel Rosewood

(Página 57 do Prospecto Preliminar)



Em localização privilegiada no centro de São Paulo, o hotel está instalado em uma propriedade icônica, tombada pelo patrimônio histórico, onde funcionou a Maternidade Condessa Filomena Matarazzo entre 1943 e 1993. A área no entorno do hotel é vibrante, eclética, arborizada, e possui um charme singular. Centros culturais tradicionais estão a poucos passos do hotel, e tanto dentro quanto fora do complexo Cidade Matarazzo, hóspedes poderão encontrar sofisticadas opções de lazer.

Imagens meramente ilustrativas.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://inst.cidadematarazzo.com.br/documentao-legal-e-financeira> (neste site acessar no subtítulo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA", o link "Informações Gerais Rosewood São Paulo", clicar nesse link e, então, localizar a imagem na página 10 da apresentação)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²³

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Hotel Rosewood

(Página 58 do Prospecto Preliminar)



O Groupe Allard e Rosewood colaboram neste projeto com um estrelado elenco de talentos, como o arquiteto francês Jean Nouvel, vencedor do Pritzker Prize, o visionário designer Philippe Starck, e artistas brasileiros de renome mundial como Vik Muniz e Saint-Clare Cemin.

Imagem meramente ilustrativa.
Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://inst.cidadematarazzo.com.br/documenta-o-legal-e-financeira> (neste site acessar no subtítulo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA", o link "Informações Gerais Rosewood São Paulo", clicar nesse link e, então, localizar a imagem na página 11 da apresentação)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²⁴

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Hotel Rosewood

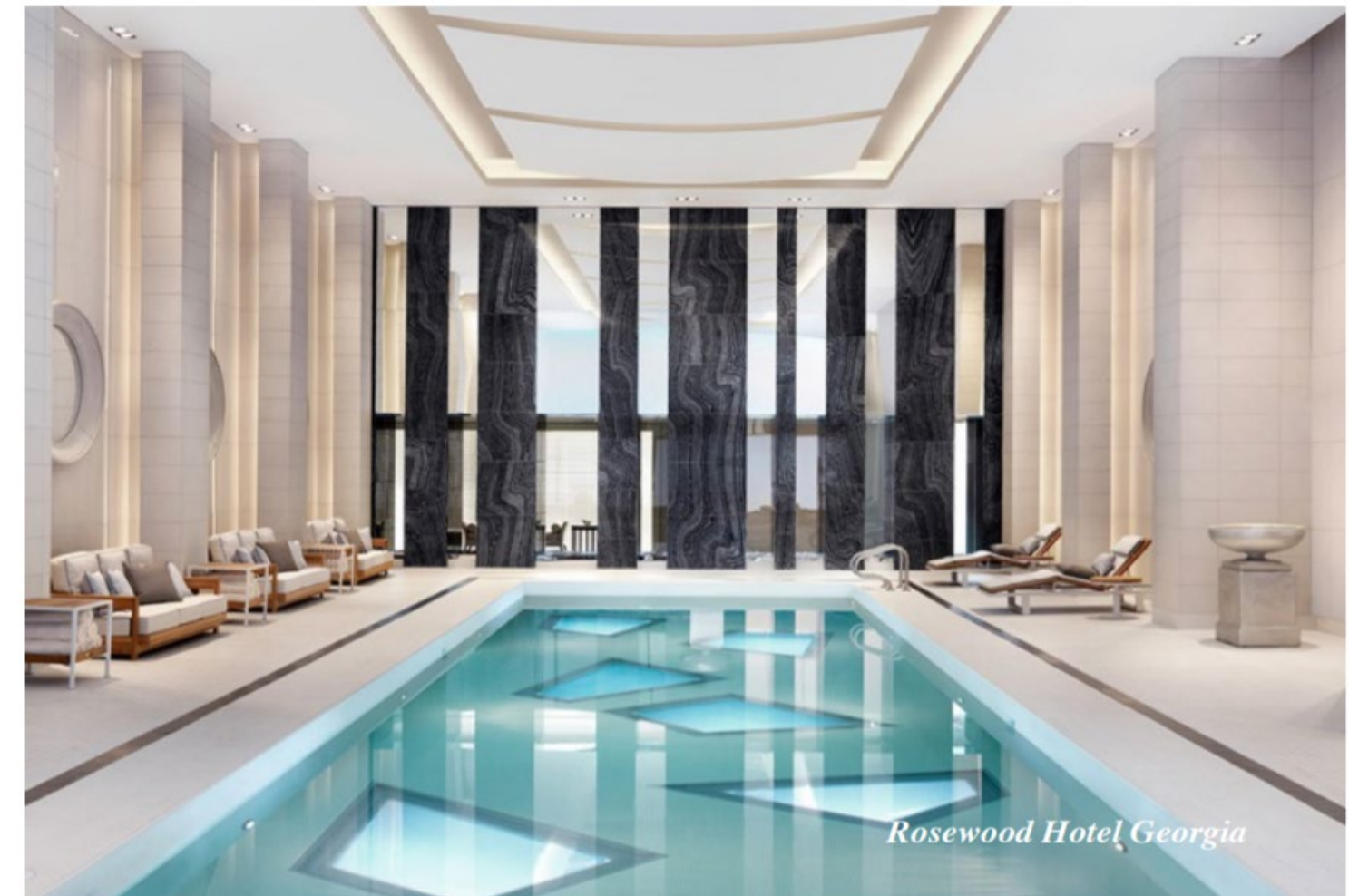
(Página 56 do Prospecto Preliminar)

ROOFTOP POOL

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



HEALTH CLUB | SPA



Imagens meramente ilustrativas.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://inst.cidadematarazzo.com.br/documentao-legal-e-financeira> (neste site acessar no subtítulo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA", o link "Informações Gerais Rosewood São Paulo", clicar nesse link e, então, localizar a imagem na página 54 da apresentação)

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²⁵**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade

(Página 313 do Prospecto Preliminar)

DRE em R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Área privativa (m2)	3.656	3.656	3.656	3.656	3.656	3.656
# Quartos	28	28	28	28	28	28
Ocupação	-	48%	62%	66%	68%	68%
Dias disponíveis	-	365	365	366	365	365
Diária	-	3.621	3.870	4.134	4.258	4.343
RevPAR	-	1.734	2.392	2.720	2.885	2.972
Receita Hotelaria	-	17.719.504	24.445.611	27.869.880	29.486.371	30.376.859
Despesa Hotelaria		(11.397.439)	(15.683.919)	(17.866.172)	(18.896.345)	(19.463.844)
Resultado Hotelaria	-	6.322.065	8.761.691	10.003.708	10.590.025	10.913.015
Renda Mínima Garantida	13.485.000	12.710.000	12.710.000	-	-	-
Receitas do Fundo	13.485.000	12.710.000	12.710.000	10.003.708	10.590.025	10.913.015
RMG	RMG	RMG	RMG	Lucro Operacional	Lucro Operacional	Lucro Operacional
Despesas do Fundo	(1.790.270)	(1.791.670)	(1.793.016)	(1.794.405)	(1.795.840)	(1.797.321)
Taxa de Administração	(260.679)	(260.679)	(260.679)	(260.679)	(260.679)	(260.679)
Taxa de Gestão	(1.489.592)	(1.489.592)	(1.489.592)	(1.489.592)	(1.489.592)	(1.489.592)
Auditoria	(15.000)	(15.525)	(16.030)	(16.551)	(17.088)	(17.644)
Taxas B3	(10.000)	(10.350)	(10.686)	(11.034)	(11.392)	(11.763)
Avaliação Anual dos Ativos	(15.000)	(15.525)	(16.030)	(16.551)	(17.088)	(17.644)
Resultado	11.694.730	10.918.330	10.916.984	8.209.303	8.794.186	9.115.694
Rendimentos Pagos	11.694.730	10.918.330	10.916.984	8.209.303	8.794.186	9.115.694
Rendimento Anual (R\$ / cota)	7,54	7,04	7,04	5,30	5,67	5,88
Rendimento Mensal (R\$ / cota)	0,63	0,59	0,59	0,44	0,47	0,49
DY Anual sobre Valor Captado (% a.a.)	7,5%	7,0%	7,0%	5,3%	5,7%	5,9%

A projeção de resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em termos nominais, na tabela abaixo, foi elaborada pela REC Gestão, com base nas condições negociadas para a renda mínima garantida e nas premissas apresentadas pela BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. e no “Laudo de Avaliação”, elaborado pela JLL Hotels and Hospitality Group em out/20 (Anexo VI do Prospecto).

Fonte: REC Gestão de Recursos

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²⁶

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Exclusive Branded Suites–Ativo Alvo do Fundo

(Páginas 51 a 53 do Prospecto Preliminar)



Imagens meramente ilustrativas.

Fonte: BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A., incorporadora responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento. Para mais informações, acesse <https://inst.cidadematarazzo.com.br/documentao-legal-e-financeira> (neste site acessar no subtítulo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC HOTELARIA", o link "Informações Gerais Rosewood São Paulo", clicar nesse link e, então, localizar a imagem na página 18 da apresentação).

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²⁷**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 103 e 104 do Prospecto Preliminar)

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

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

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

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

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

- I. **Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.
- II. **Risco de não colocação do montante mínimo da oferta:** Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.
- III. **Risco de não concretização da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos conforme os Critérios de Restituição de Valores.**
- IV. **Risco de falha de liquidação pelos Investidores:** Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.
- V. **Risco de diminuição da quantidade de Cotas subscritas pelos Investidores Não Institucionais.** Caso seja aplicado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a REC, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta e os Investidores adquirirem montante de Cotas inferior ao desejado.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²⁸**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 104 e 105 do Prospecto Preliminar)

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

VII. Riscos de mercados internacionais: Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”²⁹**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 105 a 107 do Prospecto Preliminar)

- IX. Riscos institucionais:** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- X. Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.** Conforme previsto na Seção “Negociação e custódia das Cotas na B3” na página 73 do Prospecto, as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.
- XI. Participação de pessoas vinculadas na Oferta.** Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco relativo à concentração e pulverização” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.
- XII. Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- XIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas:** O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.
- XIV. Risco de liquidez da carteira do Fundo:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.
- XV. Risco de mercado das Cotas do Fundo:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”³⁰**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Página 107 a 109 do Prospecto Preliminar)

Fatores de Risco

XVI. Risco de liquidação do Fundo: No caso de liquidação Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

XVIII. Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

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

XXI. Risco de crédito da Promitente Vendedora/Locatária, quanto ao pagamento do Aluguel Mínimo: Os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo decorrerão dos pagamentos do aluguel dos Imóveis realizados pela Promitente Vendedora/Locatária, nos termos ajustados no Contrato de Locação, de forma que a falta de recursos pela Promitente Vendedora/Locatária para efetuar o pagamento dos alugueis ou de quaisquer outras quantias devidas ao Fundo, por força do Contrato de Locação ou do Contrato de Promessa de Compra e Venda, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”³¹

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Página 109 a 110 do Prospecto Preliminar)

XXII. Risco de Questionamento Estrutural: A estrutura utilizada para a aquisição dos Imóveis e a o aluguel mínimo poderá gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária, podendo ocasionar prejuízos ao Fundo, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, do Investidor.

XXIII. Risco de baixa ocupação dos Imóveis: Após a aquisição dos Imóveis a serem adquiridos com os recursos líquidos da Oferta, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade hoteleira a ser desenvolvida nos referidos Imóveis, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação contemplada no Estudo de Viabilidade. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos Imóveis e demais Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, conforme o caso, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de lazer e turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação dos Imóveis, impactando negativamente a receita do Fundo.

XXIV. Risco relativo à ausência de “habite-se” e licença de funcionamento para os Imóveis: Os Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo e seu projeto de construção e obras está sujeito à obtenção do “habite-se”, da licença de funcionamento ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. A não obtenção do habite-se e a licença de funcionamento poderá resultar no desfazimento da compra e venda e devolução do preço de aquisição pago pelo Fundo. A vendedora dos Imóveis pode enfrentar problemas financeiros que obste a devolução dos recursos pagos pelo Fundo a título de aquisição dos Imóveis, o que demandará a propositura da ação judicial competente. Tal hipótese poderá provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

XXV. Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras do Empreendimento: o Fundo pagará à vista o Preço de Aquisição dos Imóveis que se encontram em fase de construção. O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do Empreendimento poderá resultar no desfazimento do negócio e devolução do Preço de Aquisição pago, nos termos do Contato de Promessa de Compra e Venda. Em caso de devolução dos Preço de Aquisição, o Fundo poderá não conseguir alocar referidos recursos em Ativos Alvo que assegurem a mesma rentabilidade que os Imóveis. Ainda, a Promitente Vendedora, na qualidade de vendedora dos Imóveis poderá não realizar a devolução dos recursos financeiros pagos pelo Fundo a título de aquisição dos Imóveis, o que demandará a propositura da ação judicial competente. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

XXVI. Risco de Despesas Extraordinárias Não Cobertas pela incorporadora. O Fundo pagará à vista o Preço de Aquisição dos Imóveis que se encontram em fase de construção, de modo que sua aquisição deverá observar integralmente o disposto nos §§1º, 2º e §4º do art. 45 da Instrução CVM 472. A conclusão das obras pode sofrer atrasos e gerar despesas extraordinárias não previstas. Nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, as despesas de construção do Empreendimento no qual os Imóveis estão situados são de responsabilidade da incorporadora. A incorporadora poderá enfrentar dificuldades financeiras, societárias, operacionais e de performance comercial relacionadas a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, o que poderá afetar sua capacidade de fazer frente às despesas com a obra, gerando atrasos e interrupções. O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do Empreendimento, poderá resultar no desfazimento do negócio, devolução do preço de aquisição pago e consequente liquidação do Fundo, além do pagamento de multas, havendo o risco de não devolução do montante pago pelo Fundo na aquisição dos Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

XXVII. Risco de não verificação das condições precedentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda e rescisão. O Contrato de Promessa de Compra e Venda estabelece que caso não sejam superadas quaisquer das condições precedentes lá indicadas após o decurso do prazo de 150 (cento e cinquenta) dias da data de assinatura, qualquer uma das Partes poderá optar pela rescisão unilateral do Contrato, hipótese em que as Partes retornarão ao status quo ante, nada sendo devido entre elas a qualquer título. Nessa hipótese, os recursos captados pelo Fundo com a Oferta não poderão ser aplicados para aquisição dos Imóveis e deverão ser aplicados em outros Ativos Alvo, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não conseguir alocar referidos recursos em Ativos Alvo que assegurem a mesma rentabilidade que os Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

XXVIII. Risco do processo de aquisição dos Imóveis a serem adquiridos com os recursos da Oferta. A aquisição dos Imóveis é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Imóveis, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos alvo da Oferta, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Imóveis poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

XXIX. Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Em caso de não contratação de seguro pelo locatário ou incorporador do Empreendimento ou demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”³²

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Página 111 e 112 do Prospecto Preliminar)

XXXI. Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo. Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, inclusive débitos de IPTU, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Alvo.

XXXII. Riscos relativos à aquisição de imóveis. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas do antigo proprietário em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXXIII. Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário. Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei 8.245/91, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

XXXIV. Risco de Distribuição Parcial e aquisição parcial dos Imóveis. É admitida a Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam captados na Oferta valores superiores ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferiores ao Montante Inicial da Oferta, o Fundo poderá não dispor da totalidade de recursos para pagamento integral do Preço de Aquisição e, por conseguinte, poderá não adquirir os Imóveis. Além disso, na hipótese de Distribuição Parcial, o Contrato de Promessa de Compra e Venda prevê a faculdade de a Promitente Vendedora, e não a obrigação, de prosseguir com a venda dos Imóveis para o Fundo. Não há garantias de que, nesse caso, o Fundo poderá adquirir os Imóveis, de modo que o Fundo poderá, nesses casos, não adquirir os Imóveis e ter de buscar outras oportunidades para investimento dos recursos líquidos da Oferta, os quais poderão não cotar com a mesma rentabilidade dos Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

XXXV. Risco de extinção do Contrato de Locação. O Contato de Locação poderá ser extinto ordinariamente pelo término do seu período de vigência e não prorrogação ou antecipadamente em caso de descumprimento contratual por qualquer das partes. Caso o Contrato de Locação seja extinto, não há garantia de que o Fundo conseguirá explorar os Imóveis nos mesmos termos e condições que a Locatária ou, tampouco, que haverá recebimento de rendas garantidas ou pré-acordadas. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

XXXVI. Risco de rescisão do Contrato de Administração Hoteleira. Na hipótese de rescisão do Contrato de Administração Hoteleira, deverá a Locatária, para a manutenção da locação dos Imóveis, indicar outra cadeia hoteleira para a administração dos Imóveis que seja de renome no mercado, a qual não poderá ser recusada pelo Fundo se mantidas as mesmas condições ora estipuladas, ou seja, o valor de aluguel ajustado e a utilização dos Imóveis de forma a manter as instalações, equipamentos e materiais operacionais ali existentes. Não há garantia que a Locatária indique outra cadeia hoteleira no mesmo nível da rede Rosewood ou que a nova cadeia hoteleira indicada para a administração dos Imóveis seja capaz de manter as taxas de ocupação e rentabilidade dos Imóveis. Além disso, não há garantia que a Locatária conseguirá alcançar condições comerciais semelhantes ou melhores que as pactuadas nos termos do Contrato de Administração Hoteleira. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

XXXVII. Risco relativo à não substituição da Rosewood como administradora do hotel. Durante a vigência do Fundo, o Contrato de Administração Hoteleira poderá ser rescindido, hipótese em que a substituição da administradora do Hotel deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Contrato de Administração Hoteleira. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais, decorrentes, inclusive, da eventual perda do direito de uso da marca “Rosewood” e alteração da bandeira sob a qual funcionará o hotel, o que poderá impactar negativamente as receitas do Fundo advindas da exploração dos Imóveis.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”³³

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Página 112 a 114 do Prospecto Preliminar)

Fatores de Risco

XXXVIII. Risco de concentração da carteira do Fundo: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação. Além disso, o Fundo poderá investir em Ativos Alvo relacionados a um único empreendimento imobiliário, tal como os Imóveis e o Empreendimento, observada a política de investimento prevista no Regulamento, caso em que concentrará o risco da carteira apenas nas receitas decorrentes deste empreendimento. Ocorrendo o insucesso do empreendimento, diante do risco concentrado, o Fundo e os Cotistas poderão experimentar prejuízos financeiros. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

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

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

XLII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

XLIII. Risco regulatório: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”³⁴**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 114 a 116 do Prospecto Preliminar)

XLIV.Risco jurídico: O Fundo poderá ser réu em diversas ações arbitrais ou judiciais, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

XLV.Risco da morosidade da justiça brasileira: O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo que vier a deter, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

XLVI.Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou REC; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administrador e/ou da REC; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à REC, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XLVII.Risco operacional: Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pela REC, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

XLVIII.Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

XLIX.Risco de potencial conflito de interesse: O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e a REC que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

L. Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e/ou a REC tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

LI. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Consultor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”³⁵

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 116 e 117 do Prospecto Preliminar)

- LII. Risco decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas
- LIII. Risco de diluição:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.
- LIV. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.
- LV. Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.
- LVI. Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.
- LVII. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- LVIII. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela REC de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a REC poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pela REC, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- LIX. Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.
- LX. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da REC, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”³⁶

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 117 a 119 do Prospecto Preliminar)

LII. Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo: As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

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

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

LXI. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: A REC, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de REC do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a REC acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

LXII. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo: Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

LXIII. Riscos do uso de derivativos: A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, da REC, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

LXIV. Riscos relativos aos Imóveis-Alvo: Exceto pela destinação aos recursos decorrentes da Primeira Emissão, o Fundo não tem Imóveis-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”³⁷

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 119 a 121 do Prospecto Preliminar)

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

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

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

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

- (i) **Risco imobiliário:** É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.
- (ii) **Risco de regularidade dos imóveis:** O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.
- (iii) **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:** O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.
- (iv) **Risco de aumento dos custos de construção:** O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”³⁸

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 121 e 122 do Prospecto Preliminar)

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

(vi) Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(vii) Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo

VIII. Risco de vacância: Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

X. Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

XI. Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”³⁹

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 123 e 124 do Prospecto Preliminar)

VIII. Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais: Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

IX. Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

X. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

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

LXVIII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Imóveis-Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

LXIX. Propriedade das Cotas e não dos Imóveis-Alvo: Apesar de ser objetivo do Fundo investir, predominantemente, em Imóveis-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”⁴⁰**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 124 a 125 do Prospecto Preliminar)

LXIX.Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a REC e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

LXX.Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

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

Informações contidas no Prospecto Preliminar.

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

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo do Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Demais riscos

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

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”⁴¹

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contato



Genial Investimentos

www.genialinvestimentos.com.br

Rua Surubim, 373

São Paulo | SP – 04571-050



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”⁴²**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Esclarecimentos

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

- Administrador: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, procurar por “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, em seguida pesquisar por “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - REC Hotelaria” e então, localizar o documento);
- Coordenador Líder: www.genialinvestimentos.com.br (neste website, clicar em “ONDE INVESTIR” no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website), depois clicar em “Oferta Pública”, e em seguida clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC Hotelaria”- Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, localizar o documento requerido
- CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC Hotelaria”, e, então, localizar o documento desejado)
- Fundos.net: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC Hotelaria”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o documento desejado).
- B3: www.b3.com.br (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas públicas" e selecionar "Saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC Hotelaria” e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).
- Gestor: <https://www.rec-gestao.com> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – REC Hotelaria” e então, localizar o documento desejado).

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”⁴³**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Avisos

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo 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 no Fundo 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 do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, 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.

FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. 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. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS, nos termos do Regulamento.

ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA O PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 101 A 125.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS

RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA

CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO

FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”⁴⁴