



**MARINGÁ PREVIDÊNCIA**  
**Unidade Temporária da MGAPREV**  
**Comitê de Investimentos da MGAPREV**

Av. Carneiro Leao 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro zona 01, Maringá/PR  
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7735 - [www.maringaprevidencia.com.br](http://www.maringaprevidencia.com.br)

**TERMO DE ABERTURA DE PROCESSO ELETRÔNICO**

**Processo nº:** 03.99.00000038/2026.74

**Interessados:**

Comitê de Investimentos da MGAPREV

**Unidade Protocolizadora:**

Comitê de Investimentos da MGAPREV

**Tipo do Processo:**

Gestão da Informação: Organização e Funcionamento de Conselhos e Comissões

**Assunto/Especificação:**

1º Reunião Ordinária Comitê de Investimentos 2026



Documento assinado eletronicamente por **Elisangela da Silva Candil, Secretário (a) do Comitê de Investimentos**, em 12/01/2026, às 08:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **7691090** e o código CRC **6ECFA62E**.



**MARINGÁ PREVIDÊNCIA**  
**Unidade Temporária da MGAPREV**  
**Comitê de Investimentos da MGAPREV**

Av. Carneiro Leao 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro zona 01, Maringá/PR,  
CEP 87013-932 Telefone: (44) 3220-7735 - [www.maringaprevidencia.com.br](http://www.maringaprevidencia.com.br)

**PAUTA DE REUNIÃO Nº 1/2026**

**CONVOCAÇÃO**

Decreto nº 125/2022, Art. 14, 15 e 16.

**PRIMEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA - COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

**Data:** 13/01/2026

**Início:** 14h00

**Local:** Sala de reuniões da Maringá Previdência

O Presidente do Comitê de Investimentos convoca todos os membros e convida a Diretoria Executiva e o Gestor de Recursos para reunião ordinária, a tratar dos seguintes assuntos:

**Pauta:**

1. Análise do cenário macroeconômico e expectativas de mercado.
2. Avaliação dos investimentos que compõem o patrimônio.
3. Proposições de investimentos/desinvestimentos.
4. Emissão de Parecer sobre os relatórios financeiros do mês de dezembro, para análise do Conselho Fiscal.
5. Análise e Monitoramento das Informações dos Fundos Fechados.
6. Atualização da Política de Investimentos 2026.
7. Assuntos gerais.

**Edimar de Oliveira Carvalho**  
**Presidente do Comitê de Investimentos**



Documento assinado eletronicamente por **Edimar de Oliveira Carvalho, Presidente do Comitê de Investimentos**, em 12/01/2026, às 16:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **7691100** e o código CRC **814AA1FD**.



**MARINGÁ PREVIDÊNCIA**  
**Unidade Temporária da MGAPREV**  
**Comitê de Investimentos da MGAPREV**

Av. Carneiro Leão 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro zona 01, Maringá/PR  
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7735 - [www.maringaprevidencia.com.br](http://www.maringaprevidencia.com.br)

**ATA DE REUNIÃO 1**

ATA DA PRIMEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA MARINGÁ PREVIDÊNCIA. Às quatorze horas do dia treze de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, reuniu-se o Comitê de Investimentos da Maringá Previdência, ordinariamente, na sala de reuniões, com a presença do presidente do Comitê, Edimar de Oliveira Carvalho, dos membros Elisangela da Silva Candil, Leandro dos Santos Domingos, Patricia Dias Lopes e Tatiane Gonçalves Damasceno, participou também, a convite do Presidente do Comitê, o diretor-presidente, Edson Paliari, o qual fez considerações iniciais, dentre elas informou que passará a participar com maior frequência das reuniões dos órgãos colegiados. Em seguida, o Diretor-Presidente retirou-se da reunião. Após iniciou-se a discussão da pauta sendo: **ITEM 1 - Análise do cenário macroeconômico e expectativas de mercado.** Na primeira semana de 2026, os mercados deram início ao ano acompanhando a divulgação de informações relevantes para a avaliação das perspectivas econômicas. Apesar de se tratar de um período historicamente marcado por menor liquidez, os dados publicados no Brasil e no exterior trouxeram sinais consistentes sobre inflação, juros, atividade econômica e o comportamento dos investidores, contribuindo para uma leitura mais clara e estruturada do cenário macroeconômico neste começo de ano. No Brasil, o principal destaque foi a divulgação do IPCA de 2025, que fechou o ano em 4,26%, abaixo do teto da meta do Banco Central, fixado em 4,50%. Esse resultado reforça a percepção de que a política monetária mais restritiva tem sido eficaz no controle das pressões inflacionárias. Ainda assim, alguns componentes, especialmente o setor de serviços, continuam apresentando maior resistência à desaceleração, indicando que o processo de desinflação avança de forma gradual e ainda não está completamente consolidado. No campo monetário, a taxa básica de juros permanece em patamar elevado. As projeções do mercado, conforme o Boletim Focus divulgado ao longo da semana, indicam manutenção da Selic em torno de 12,25% ao longo de 2026. A expectativa de cortes mais significativos segue condicionada à confirmação de uma trajetória sustentável de desinflação, o que mantém a postura de cautela dos agentes econômicos neste início de ano. Em relação à atividade econômica, as projeções para o Produto Interno Bruto brasileiro em 2026 permanecem em torno de 1,80%, sem alterações relevantes em relação à semana anterior. Esse dado reforça o cenário de crescimento moderado, compatível com um ambiente de juros elevados e ajustes graduais da economia. A divulgação inicial de indicadores como inflação, dados industriais e balança comercial contribuiu para a construção dessa leitura sobre o desempenho da atividade no começo de 2026. O mercado financeiro doméstico reagiu de forma positiva a esse conjunto de informações. O principal índice da Bolsa brasileira acumulou alta aproximada de 1,76% na semana, refletindo a retomada do apetite por risco, influenciada tanto por dados internacionais quanto pela percepção de inflação controlada no país. Paralelamente, o dólar à vista apresentou movimento de queda, encerrando a semana em torno de R\$ 5,366, com desvalorização acumulada de cerca de 1,06%. Esse comportamento do câmbio esteve associado à melhora relativa do ambiente doméstico e à redução da aversão ao risco no cenário global. No ambiente externo, os dados econômicos mostraram um quadro heterogêneo entre as principais economias. Na China, os indicadores apontaram crescimento do setor de serviços em dezembro, porém em ritmo mais fraco, atingindo o menor nível dos últimos seis meses segundo a pesquisa privada de PMI. Em resposta à

desaceleração, o governo chinês intensificou medidas de estímulo, com destaque para o aumento expressivo dos empréstimos bancários no período, sinalizando esforços para sustentar a atividade, especialmente em setores como construção e infraestrutura. Esses movimentos evidenciam uma economia que ainda cresce, mas enfrenta desafios estruturais relevantes. Nos Estados Unidos, os dados reforçaram a leitura de uma economia com desempenhos distintos entre setores. O PMI industrial permaneceu em território contracionista, com leitura de 47,9 em dezembro, indicando continuidade da fraqueza na manufatura. Em contraste, o PMI de serviços registrou expansão robusta, ao atingir 54,4, demonstrando que esse segmento segue sustentando o dinamismo da economia americana. Esse conjunto de informações manteve a atenção dos mercados, ao reforçar a ideia de resiliência parcial da economia, mesmo em um contexto de ajustes monetários. Na Zona do Euro, a atividade econômica apresentou expansão ao longo de 2025, embora com desaceleração no final do ano. O PMI composto fechou dezembro em 51,5, indicando crescimento do setor privado, impulsionado principalmente pelos serviços, que compensaram o desempenho mais fraco da indústria. O cenário europeu, portanto, segue marcado por crescimento moderado e desigual entre países e setores. Além dos dados econômicos, a semana foi impactada por eventos geopolíticos relevantes. A inesperada captura de Nicolás Maduro e a rápida transição para uma liderança interina na Venezuela geraram repercussões diplomáticas e financeiras na região. O episódio levou à valorização de títulos venezuelanos e reacendeu discussões sobre estabilidade política, segurança energética e riscos geopolíticos na América Latina, ainda que sem impactos imediatos relevantes sobre os preços globais do petróleo. Outro destaque foi o avanço político do acordo de livre-comércio entre o Mercosul e a União Europeia. Após mais de duas décadas de negociações, os países europeus deram aval ao texto, abrindo caminho para a assinatura formal e posterior tramitação institucional. O acordo prevê a redução gradual de tarifas de importação, o que pode favorecer as exportações brasileiras e atrair investimentos, especialmente no agronegócio, embora preocupações de alguns países europeus indiquem que sua implementação ocorrerá de forma cautelosa e progressiva. De forma geral, a primeira semana de 2026 reforçou um cenário de cautela, mas também de maior previsibilidade. No Brasil, a combinação de inflação dentro da meta, juros elevados e crescimento moderado sustenta um ambiente de estabilidade relativa. No exterior, os dados mistos das principais economias e os eventos geopolíticos acrescentam complexidade ao quadro global, exigindo acompanhamento atento, mas sem sinais imediatos de ruptura. Por fim, quanto as perspectivas do mercado para semana, a agenda traz uma série de indicadores de atividade da economia brasileira referentes ao mês de novembro, com destaque para o índice IBC-Br do Banco Central que será divulgado no dia 16/01; o IBGE, divulgará os dados do setor de serviços e do varejo, que também devem trazer números positivos no mês. Na semana, também serão conhecidos os dados de produção, vendas e exportação de veículos referentes ao ano de 2025. No cenário internacional, os agentes se voltam para dados de inflação e atividade nos EUA, com a normalização das divulgações após longo shutdown. Já na China serão divulgados os dados da balança comercial de dezembro na quarta-feira (14).

**ITEM 2 - Avaliação dos investimentos que compõem o patrimônio:** no mês de dezembro, a carteira consolidada, composta pelo Fundo Previdenciário, Fundo Financeiro e Taxa de Administração, encerrou o período com saldo de R\$ 1.330.914.240,58 (um bilhão, trezentos e trinta milhões, novecentos e quatorze mil, duzentos e quarenta reais e cinquenta e oito centavos), apresentando rentabilidade de R\$ 11.957.447,07 (onze milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e sete centavos). A Renda Fixa registrou resultado positivo de R\$ 10.619.796,99 (dez milhões, seiscentos e dezenove mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa e nove centavos); a Renda Variável, os Investimentos Estruturados e os Fundos Imobiliários (FII) totalizaram R\$ 1.117.749,08 (um milhão, cento e dezessete mil, setecentos e quarenta e nove reais e oito centavos); e o segmento Exterior encerrou o período com resultado positivo de R\$ 166.883,54 (cento e sessenta e seis mil, oitocentos e oitenta e três reais e cinquenta e quatro centavos). O segmento de empréstimo consignado fechou o mês com R\$ 3.925.405,50 (três milhões, novecentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e cinco reais e cinquenta centavos) emprestados e retorno de R\$ 53.017,46 (cinquenta e três mil e dezessete reais e quarenta e seis centavos). O investimento



em títulos públicos, principal ativo em volume da carteira, encerrou o mês com R\$ 963.916.911,69 (novecentos e sessenta e três milhões, novecentos e dezesseis mil, novecentos e onze reais e sessenta e nove centavos) aplicados, correspondendo a 72,43% do total da carteira consolidada. O Comitê de Investimentos constatou que, no mês de dezembro, a carteira dos fundos previdenciários da Maringá Previdência apresentou desempenho satisfatório, com retorno nominal de R\$ 11.753.331,15 (onze milhões, setecentos e cinquenta e três mil, trezentos e trinta e um reais e quinze centavos). No acumulado do exercício, o resultado nominal soma R\$ 129.893.693,54 (cento e vinte e nove milhões, oitocentos e noventa e três mil, seiscentos e noventa e três reais e cinquenta e quatro centavos). Considerando que o IPCA anual foi de 4,26% e a meta atuarial atualizada estabelecida em 5,32%, a meta anualizada totalizou 9,58%, podendo-se concluir que o retorno da carteira superou a meta fixada. Todavia, por se tratar de dado oficial, o Comitê aguardará a consolidação e validação pela consultoria financeira LEMA, que se encontra em processo de parametrização do sistema para o fechamento, com previsão de disponibilização da funcionalidade ainda neste mês. Todos os segmentos apresentaram retorno positivo, com exceção do fundo de ações da Caixa Econômica Federal e dos fundos fechados. Destacaram-se os ativos atrelados ao mercado internacional, com o Fundo MS Global registrando retorno de 4,73%. Os ativos indexados ao CDI, considerando a taxa Selic fixada em 15% ao ano, apresentaram rentabilidade entre 1,21% e 1,23%. A carteira de empréstimo consignado alcançou R\$ 3.900.000,00 (três milhões novecentos mil reais) em contratos concedidos. A carteira da Maringá Previdência permaneceu predominantemente alocada em ativos de renda fixa (93,8%), estratégia fundamentada no ambiente de juros elevados e na valorização das taxas dos títulos públicos. Tal posicionamento visa capturar retornos consistentes acima da meta atuarial, ao mesmo tempo em que preserva o perfil conservador e o baixo nível de risco característicos do patrimônio previdenciário.

**ITEM 3 - Proposições de investimentos/desinvestimentos.** Não haverá proposições.

**ITEM 4 - Emissão de Parecer sobre os relatórios financeiros do mês de dezembro, para análise do Conselho Fiscal.** O Comitê emitirá dois pareceres sobre os relatórios financeiros do mês dezembro para análise do Conselho Fiscal, sendo um referente as informações financeiras e outro com informações sobre os fundos fechados.

**ITEM 5 - Análise e Monitoramento das Informações dos Fundos Fechados.**

**a) FUNDO GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS:** recebemos a convocação para a realização da Assembleia Geral de Cotistas (AGC), a ocorrer em 22/01/2026, em primeira convocação, com a seguinte ordem do dia: I - Aprovar prorrogação do prazo da situação especial de liquidação do Fundo por 24 (vinte e quatro) meses, para implementação das estratégias apontadas no Plano continuidade de liquidação do Fundo, “Anexo I”, com a finalidade de gerar liquidez nos ativos remanescentes do Fundo, possibilitando a amortização de cotas; II - Aprovar o plano de continuidade de liquidação do Fundo, “Anexo I” do presente Edital; III - Autorizar a Administradora e a Gestora a praticar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária. Para subsidiar a tomada de decisão, foi formalmente solicitada à LEMA Consultoria Financeira a realização de análise técnica, bem como a emissão de Parecer.

**b) LME REC IPCA FIDC MULTISSETORIAL:** na data de 06 de janeiro de 2026 enviamos e-mail ao IPMC-Cascavel solicitando informações a respeito dos ofícios enviados à GRAPHEN e à RJI nos quais se pedia a redução das taxas do fundo LME REC IPCA FIDC MULTISSETORIAL. O senhor Ronaldo Marcos Correa, Gestor de Investimentos do IPMC, respondeu enviando a resposta apresentada pela Graphen. No documento a Gestora diz que aguarda o resultado de disputas judiciais e que discutiria com a Administradora a possibilidade de se convocar uma AGC para aprovação de um plano de liquidação no qual se vislumbra a redução dos custos conforme solicitado nos ofícios de número 01 e 02, ambos de 2025.

**c) BR Hotéis:** antes de findar o ano de 2025, a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, no dia 17 de dezembro de 2025, enviou a Ata da última assembleia do ano, realizada no dia 16 de dezembro de 2025. A Ordem do dia foi a Aprovação do Plano de Liquidação do Fundo que segue anexado ao presente Edital de Convocação. A Ata apresentou a seguinte deliberação: "Instalada a Assembleia de acordo com o Regulamento, no que tange ao item 1 da pauta, os cotistas representantes de 86,97% (oitenta e seis vírgula noventa e sete por cento) das cotas subscritas e integralizadas aprovaram,

correspondendo a 97,83% (noventa e sete vírgula oitenta e três por cento) dos votos válidos proferidos; já os cotistas representantes de 10,86% (dez vírgula oitenta e seis por cento) das cotas subscritas e integralizadas reprovaram, equivalentes a 11,10% (onze vírgula dez por cento) dos votos válidos proferidos. Assim, o Plano de Liquidação do Fundo anexado ao edital foi aprovado." O cotista detentor de 1,03% (um vírgula zero três por cento) das cotas subscritas e integralizadas apresentou as "seguintes ressalvas: Ativos sem liquidez: conforme mencionado pela gestora, existe a possibilidade de que alguns ativos não apresentem liquidez até o término do prazo. Nesse caso, os ativos remanescentes do Fundo poderão ser entregues diretamente aos cotistas, o que implica que estes deverão definir as ações necessárias para buscar a monetização desses imóveis. Dessa forma, o [cotista] entende que aos [cotistas] essa situação se torna inviável, pois poderá virar ativo operacional custoso; exige a administração ou venda direta; pode gerar despesas (IPTU, manutenção); o [cotista] não tem estrutura imobiliária podendo o imóvel virar passivo, comprometendo a liquidez da Carteira de Investimento [cotista]. Dessa forma, solicitamos que nessa hipótese, que seja tratada em Assembleia, com manifestação expressa do [cotista], sendo formalizada em ata a recusa prévia à entrega de ativos não monetizados, deteriorados, por tratar-se de situação não desejável, não prioritária, e somente será admitida se esgotadas todas as alternativas de monetização (venda particular e/ou judicial), bem como que: Os riscos operacionais e jurídicos identificados sejam acompanhados com atenção ao longo da execução do plano; Portanto, solicita-se que tais ressalvas constem em Ata desta Assembleia." O voto da Maringá Previdência foi pela aprovação Plano de Liquidação do Fundo. Ainda no dia 17 de dezembro, a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda também nos enviou um Fato Relevante que consiste num cronograma para a Liquidação do Fundo, destacando um planejamento até dia 31 de dezembro de 2027 para Liquidação Total do Fundo. Paralelo a esta assembleia promovida pela RJI, recebemos dia 17 de dezembro de 2025 na parte da manhã, um email da BRASIL PARTNERS ASSET MANAGEMENT S/A, representada pelo atual diretor Gino Correa de Melo, com oito documentos em anexos, especificados a seguir: 1) Comunicação aos Cotistas do Fundo, resumidamente neste comunicado a Brasil Partners acusa a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda de Fraude a Credores e as últimas assembleias foram realizadas de forma irregular; 2) Certidão de Protesto da data de 11/03/2024 apontando que o Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis possui uma dívida para com a Brasil Partners Asset Management no valor de R\$ 4.648.938,43 (quatro milhões, seiscentos e quarenta e oito mil, novecentos e trinta e oito reais e quarenta e três centavos); 3) Desvalorização Artificial da Cota após devolução de capital ou resgate de cotas ilegal pago pela RJI CORRETORA; 4) Demonstração de resultado Contábil do Trimestre - Exercícios de 2023, 2024 e 2025; 5) Assembleia Geral de Quotistas realizada em 11 de agosto de 2014, emitida pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A sobre o Fundo Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário – FII; 6) Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2013 do Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário - FII; 7) Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis; 8) Ata da Assembleia Geral de Cotistas Realizada em 19 de junho de 2018. No mesmo dia 17 de dezembro na parte da tarde, a Graphen Investimentos Ltda, gestora do Fundo BR Hotéis convidou os cotistas para uma videoconferência no fim do mesmo dia 17/12. A Maringá Previdência e demais RPPS cotistas estiveram online, em buscas de respostas e solução sobre o caso, mas praticamente na videoconferência a Graphen usou para se defender das acusações da Brasil Partners. São Sebastião Prev, durante a live, questionou sobre as irregulares das assembleias 2024, apontadas pela Brasil Partners, os representantes da Graphen disseram que vão entrar com uma ação de calúnia e difamação contra o Gino Correa de Melo, diretor da Brasil Partners. No dia 22 de dezembro de 2025, a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e a Graphen Investimentos Ltda juntas enviaram Carta aos Cotistas, rebatendo todas acusações da Brasil Partners fazendo justificativas de todos os apontamentos feitos pelo Sr Gino Correa de Melo. Começando o ano de 2026, no dia 02/01/2026 a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda emite o 2º Fato Relevante informando que houve reajuste na carteira do Fundo, no fechamento do dia 30 de dezembro de 2025, onde foi observada uma variação positiva na precificação das cotas no importe de

+0,5498%, em razão da atualização do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo. E por fim, no dia 09 de janeiro de 2026, a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda emitiu o novo Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis, atualizado, com 50 páginas com objetivo prazo de encerramento para o dia 31 de dezembro de 2027, ou seja, em 24 (vinte e quatro) meses contados da aprovação do Plano de liquidação na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de dezembro de 2025. **d) BRASIL FLORESTAL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA e BRASIL FLORESTAL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES:** a BNY Mellon, encaminhou no dia 30/12/2025 comunicado, referente ao Fundo BRASIL FLORESTAL - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia. O fundo encontra-se em processo de liquidação desde setembro de 2019, no âmbito desse plano, a empresa investida Tree Florestal Empreendimentos e Participações S/A aprovou, em outubro de 2025, a redução de seu capital social no valor de R\$ 10.000.000,00, por estar acima do necessário para o desenvolvimento de suas atividades, com restituição proporcional aos acionistas, nos termos da Lei nº 6.404/1976. Após o decurso do prazo legal sem oposição de credores, o montante foi incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. O comunicado esclarece ainda que, considerando despesas operacionais já adiantadas pelo administrador e a provisão de gastos estimados para o exercício de 2026, foi retido o valor de R\$ 1.340.000,00, resultando na definição de R\$ 8.660.000,00 para amortização aos cotistas, com data-base estimada em 02/01/2026. Ressalta-se, por fim, a possibilidade de novas reduções de capital da empresa investida ao longo de 2026, com consequentes amortizações adicionais, conforme o plano de liquidação do Fundo. No que se refere à Maringá Previdência, registra-se que o valor de R\$ 48.361,96, referente à amortização, foi recebido em 06/01/2026. **ITEM 6 - Atualização da Política de Investimentos 2026.** O Comitê deliberou pela necessidade de atualização da Política de Investimentos para o exercício de 2026, em razão da adequação às diretrizes estabelecidas pela nova Resolução CMN 5.272/2025, de modo a assegurar a conformidade normativa, em especial quantos aos itens 2; 2.4; 2.6; 2.6.1; 2.6.2; 2.6.3; 2.13.2; 4. **Item 7 - Assuntos gerais.** Não houve. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, e eu, Elisângela da Silva Candil, Secretária, lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, segue assinada eletronicamente pelos presentes.



Documento assinado eletronicamente por **Edimar de Oliveira Carvalho, Presidente do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Leandro dos Santos Domingos, Vice-Presidente do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Elisângela da Silva Candil, Secretário (a) do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tatiane Gonçalves Damasceno, Membro do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Patrícia Dias Lopes, Membro do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **7702219** e o código CRC **0AFBD460**.

---

**Referência:** Processo nº 03.99.00000038/2026.74

SEI nº 7702219



**MARINGÁ PREVIDÊNCIA**  
**Unidade Temporária da MGAPREV**  
**Comitê de Investimentos da MGAPREV**

Av. Carneiro Leão 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro zona 01, Maringá/PR  
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7735 - [www.maringaprevidencia.com.br](http://www.maringaprevidencia.com.br)

**PARECER Nº 1/2026 - COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

**PARECER Nº:** 1/2026 - Comitê de Investimentos  
**PROCESSO Nº:** 03.99.00000038/2026.74  
**INTERESSADO:** Comitê de Investimentos da MGAPREV

**Ao Conselho Fiscal,**

O Comitê de Investimentos da Maringá Previdência, reunido ordinariamente no dia treze de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, apresenta o presente parecer com relatórios de acompanhamento de rentabilidade e risco das diversas modalidades de operações realizadas na aplicação dos recursos no mês de dezembro de 2025, em anexo.

**Panorama Econômico:** Na primeira semana de 2026, os mercados deram início ao ano acompanhando a divulgação de informações relevantes para a avaliação das perspectivas econômicas. Apesar de se tratar de um período historicamente marcado por menor liquidez, os dados publicados no Brasil e no exterior trouxeram sinais consistentes sobre inflação, juros, atividade econômica e o comportamento dos investidores, contribuindo para uma leitura mais clara e estruturada do cenário macroeconômico neste começo de ano. No Brasil, o principal destaque foi a divulgação do IPCA de 2025, que fechou o ano em 4,26%, abaixo do teto da meta do Banco Central, fixado em 4,50%. Esse resultado reforça a percepção de que a política monetária mais restritiva tem sido eficaz no controle das pressões inflacionárias. Ainda assim, alguns componentes, especialmente o setor de serviços, continuam apresentando maior resistência à desaceleração, indicando que o processo de desinflação avança de forma gradual e ainda não está completamente consolidado. No campo monetário, a taxa básica de juros permanece em patamar elevado. As projeções do mercado, conforme o Boletim Focus divulgado ao longo da semana, indicam manutenção da Selic em torno de 12,25% ao longo de 2026. A expectativa de cortes mais significativos segue condicionada à confirmação de uma trajetória sustentável de desinflação, o que mantém a postura de cautela dos agentes econômicos neste início de ano. Em relação à atividade econômica, as projeções para o Produto Interno Bruto brasileiro em 2026 permanecem em torno de 1,80%, sem alterações relevantes em relação à semana anterior. Esse dado reforça o cenário de crescimento moderado, compatível com um ambiente de juros elevados e ajustes graduais da economia. A divulgação inicial de indicadores como inflação, dados industriais e balança comercial contribuiu para a construção dessa leitura sobre o desempenho da atividade no começo de 2026. O mercado financeiro doméstico reagiu de forma positiva a esse conjunto de informações. O principal índice da Bolsa brasileira acumulou alta aproximada de 1,76% na semana, refletindo a retomada do apetite por risco, influenciada tanto por dados internacionais quanto pela percepção de inflação controlada no

país. Paralelamente, o dólar à vista apresentou movimento de queda, encerrando a semana em torno de R\$ 5,366, com desvalorização acumulada de cerca de 1,06%. Esse comportamento do câmbio esteve associado à melhora relativa do ambiente doméstico e à redução da aversão ao risco no cenário global. No ambiente externo, os dados econômicos mostraram um quadro heterogêneo entre as principais economias. Na China, os indicadores apontaram crescimento do setor de serviços em dezembro, porém em ritmo mais fraco, atingindo o menor nível dos últimos seis meses segundo a pesquisa privada de PMI. Em resposta à desaceleração, o governo chinês intensificou medidas de estímulo, com destaque para o aumento expressivo dos empréstimos bancários no período, sinalizando esforços para sustentar a atividade, especialmente em setores como construção e infraestrutura. Esses movimentos evidenciam uma economia que ainda cresce, mas enfrenta desafios estruturais relevantes. Nos Estados Unidos, os dados reforçaram a leitura de uma economia com desempenhos distintos entre setores. O PMI industrial permaneceu em território contracionista, com leitura de 47,9 em dezembro, indicando continuidade da fraqueza na manufatura. Em contraste, o PMI de serviços registrou expansão robusta, ao atingir 54,4, demonstrando que esse segmento segue sustentando o dinamismo da economia americana. Esse conjunto de informações manteve a atenção dos mercados, ao reforçar a ideia de resiliência parcial da economia, mesmo em um contexto de ajustes monetários. Na Zona do Euro, a atividade econômica apresentou expansão ao longo de 2025, embora com desaceleração no final do ano. O PMI composto fechou dezembro em 51,5, indicando crescimento do setor privado, impulsionado principalmente pelos serviços, que compensaram o desempenho mais fraco da indústria. O cenário europeu, portanto, segue marcado por crescimento moderado e desigual entre países e setores. Além dos dados econômicos, a semana foi impactada por eventos geopolíticos relevantes. A inesperada captura de Nicolás Maduro e a rápida transição para uma liderança interina na Venezuela geraram repercussões diplomáticas e financeiras na região. O episódio levou à valorização de títulos venezuelanos e reacendeu discussões sobre estabilidade política, segurança energética e riscos geopolíticos na América Latina, ainda que sem impactos imediatos relevantes sobre os preços globais do petróleo. Outro destaque foi o avanço político do acordo de livre-comércio entre o Mercosul e a União Europeia. Após mais de duas décadas de negociações, os países europeus deram aval ao texto, abrindo caminho para a assinatura formal e posterior tramitação institucional. O acordo prevê a redução gradual de tarifas de importação, o que pode favorecer as exportações brasileiras e atrair investimentos, especialmente no agronegócio, embora preocupações de alguns países europeus indiquem que sua implementação ocorrerá de forma cautelosa e progressiva. De forma geral, a primeira semana de 2026 reforçou um cenário de cautela, mas também de maior previsibilidade. No Brasil, a combinação de inflação dentro da meta, juros elevados e crescimento moderado sustenta um ambiente de estabilidade relativa. No exterior, os dados mistos das principais economias e os eventos geopolíticos acrescentam complexidade ao quadro global, exigindo acompanhamento atento, mas sem sinais imediatos de ruptura. Por fim, quanto as perspectivas do mercado para semana, a agenda traz uma série de indicadores de atividade da economia brasileira referentes ao mês de novembro, com destaque para o índice IBC-Br do Banco Central que será divulgado no dia 16/01; o IBGE, divulgará os dados do setor de serviços e do varejo, que também devem trazer números positivos no mês. Na semana, também serão conhecidos os dados de produção, vendas e exportação de veículos referentes ao ano de 2025. No cenário internacional, os agentes se voltam para dados de inflação e atividade nos EUA, com a normalização das divulgações após longo shutdown. Já na China serão divulgados os dados da balança comercial de dezembro na quarta-feira (14).

**Avaliação dos investimentos que compõem o patrimônio:** no mês de dezembro, a carteira consolidada, composta pelo Fundo Previdenciário, Fundo Financeiro e Taxa de Administração, encerrou o período com saldo de R\$ 1.330.914.240,58 (um bilhão, trezentos e trinta milhões, novecentos e quatorze mil, duzentos e quarenta reais e cinquenta e oito centavos), apresentando rentabilidade de R\$ 11.957.447,07 (onze milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e sete centavos). A Renda Fixa registrou resultado positivo de R\$ 10.619.796,99 (dez milhões, seiscentos e dezenove mil, setecentos e noventa e seis reais

e noventa e nove centavos); a Renda Variável, os Investimentos Estruturados e os Fundos Imobiliários (FII) totalizaram R\$ 1.117.749,08 (um milhão, cento e dezessete mil, setecentos e quarenta e nove reais e oito centavos); e o segmento Exterior encerrou o período com resultado positivo de R\$ 166.883,54 (cento e sessenta e seis mil, oitocentos e oitenta e três reais e cinquenta e quatro centavos). O segmento de empréstimo consignado fechou o mês com R\$ 3.925.405,50 (três milhões, novecentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e cinco reais e cinquenta centavos) emprestados e retorno de R\$ 53.017,46 (cinquenta e três mil e dezessete reais e quarenta e seis centavos). O investimento em títulos públicos, principal ativo em volume da carteira, encerrou o mês com R\$ 963.916.911,69 (novecentos e sessenta e três milhões, novecentos e dezesseis mil, novecentos e onze reais e sessenta e nove centavos) aplicados, correspondendo a 72,43% do total da carteira consolidada. O Comitê de Investimentos constatou que, no mês de dezembro, a carteira dos fundos previdenciários da Maringá Previdência apresentou desempenho satisfatório, com retorno nominal de R\$ 11.753.331,15 (onze milhões, setecentos e cinquenta e três mil, trezentos e trinta e um reais e quinze centavos). No acumulado do exercício, o resultado nominal soma R\$ 129.893.693,54 (cento e vinte e nove milhões, oitocentos e noventa e três mil, seiscentos e noventa e três reais e cinquenta e quatro centavos). Considerando que o IPCA anual foi de 4,26% e a meta atuarial atualizada estabelecida em 5,32%, a meta anualizada totalizou 9,58%, podendo-se concluir que o retorno da carteira superou a meta fixada. Todavia, por se tratar de dado oficial, o Comitê aguardará a consolidação e validação pela consultoria financeira LEMA, que se encontra em processo de parametrização do sistema para o fechamento, com previsão de disponibilização da funcionalidade ainda neste mês. Todos os segmentos apresentaram retorno positivo, com exceção do fundo de ações da Caixa Econômica Federal e dos fundos fechados. Destacaram-se os ativos atrelados ao mercado internacional, com o Fundo MS Global registrando retorno de 4,73%. Os ativos indexados ao CDI, considerando a taxa Selic fixada em 15% ao ano, apresentaram rentabilidade entre 1,21% e 1,23%. A carteira de empréstimo consignado alcançou R\$ 3,9 milhões (três milhões e novecentos mil reais) em contratos concedidos. A carteira da Maringá Previdência permaneceu predominantemente alocada em ativos de renda fixa (93,8%), estratégia fundamentada no ambiente de juros elevados e na valorização das taxas dos títulos públicos. Tal posicionamento visa capturar retornos consistentes acima da meta atuarial, ao mesmo tempo em que preserva o perfil conservador e o baixo nível de risco característicos do patrimônio previdenciário.

**Movimentações de recursos no mês:** Aplicação em Fundo DI da Caixa Econômica, no valor de R\$ 9.100.000,00 (nove milhões e cem mil reais), referente ao 13º salário e R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), correspondentes ao superávit do Fundo Previdenciário referente ao mês de dezembro de 2025, ficando à disposição para manutenção do empréstimo consignado.

A Carteira de Investimentos da Maringá Previdência reflete as decisões de investimentos e alocações deliberadas no mês de dezembro de 2025 e anteriores, que foram devidamente fundamentadas e registradas nas atas de reunião do Comitê. Os investimentos são aderentes à Política de Investimentos da Maringá Previdência e obedecem aos limites estabelecidos pela Resolução CMN nº 4963/2021.

O Comitê analisou o relatório mensal compilado constando todas as informações referenciadas no item 16 da Política de Investimentos, que trata do acompanhamento e avaliação dos investimentos.

Maringá, 13 de janeiro de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **Edimar de Oliveira Carvalho, Presidente do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).





Documento assinado eletronicamente por **Leandro dos Santos Domingos, Vice-Presidente do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Elisangela da Silva Candil, Secretário (a) do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tatiane Gonçalves Damasceno, Membro do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Patrícia Dias Lopes, Membro do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **7693400** e o código CRC **7E0FB7A2**.



**MARINGÁ PREVIDÊNCIA**  
**Unidade Temporária da MGAPREV**  
**Comitê de Investimentos da MGAPREV**

Av. Carneiro Leao 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro zona 01, Maringá/PR  
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7735 - [www.maringaprevidencia.com.br](http://www.maringaprevidencia.com.br)

**PARECER Nº 2/2026 - COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

**PARECER Nº:** 2/2026 - Comitê de Investimentos  
**PROCESSO Nº:** 03.99.00000038/2026.74  
**INTERESSADO:** Comitê de Investimentos da MGAPREV

**Ao Conselho Fiscal,**

O Comitê de Investimentos da Maringá Previdência, reunido ordinariamente no dia treze de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, apresenta o presente parecer com informações recebidas dos fundos fechados referentes ao mês de dezembro de 2025.

**Informações recebidas dos Fundos Fechados: 1) BR HOTÉIS:** Acatando a solicitação liderada pela Colombo Previdência e demais RPPS cotistas, e em atendimento à deliberação da assembleia realizada em 21 de novembro de 2025, a RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis emitiu Edital de Convocação para a Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada dia 16 de dezembro de 2025, exclusivamente com envio de votos, com a seguinte Ordem do Dia: a) Aprovação do Plano de Liquidação do Fundo que segue anexado ao presente Edital de Convocação. O Plano de Liquidação foi elaboração pela gestora do fundo, a Graphen Investimentos Ltda, informando que o objetivo é de Liquidar o Fundo até 31 de dezembro de 2027, com a amortização integral das cotas por meio (i) amortizações graduais do caixa do fundo, inclusive o resultado da alienação das unidades remanescentes do empreendimento The One Office – Taubaté/SP e/ou (ii) da conclusão ou, alternativamente, da indenização relativa ao Hotel Golden Tulip – Belo Horizonte/MG, conforme decisão judicial, com subsequente destinação dos recursos aos cotistas. Ainda sobre o Plano de Liquidação, a metodologia da gestora, Graphen Investimentos Ltda, será de acompanhar rigorosamente: (a) a estratégia comercial de venda das unidades do The One, preservando governança e proteção contratual, e (b) a estratégia jurídico-técnica para cumprimento da obrigação de fazer no Golden Tulip (conclusão das obras e liberação de unidades), com alternativas de composição e/ou conversão em perdas e danos. Com todos estes documentos recebidos, a Maringá Previdência encaminhou para Lema Consultoria para suporte e orientação perante a assembleia. **2) INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL II:** A RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do Fundo, encaminhou em 03/12/2025 a ata da reunião realizada em 04/11/2025, contendo as tratativas relacionadas ao andamento das negociações entre cotistas e credores, à análise dos cenários propostos para solução das pendências do Fundo e às discussões sobre o direcionamento jurídico, financeiro e operacional necessários para encaminhamento do acordo. A reunião teve como objetivo avançar

na definição de uma solução consensual para a situação histórica do Fundo, marcada por disputas relacionadas aos pedidos de resgate de 2017 e pela diferença substancial entre o PL então divulgado e o valor efetivamente apurado em perícia. Foram apresentados e debatidos diferentes cenários de acordo, com destaque para o Cenário 2 (atualização IPCA + 6% e posterior rateio do saldo líquido final), que concentrou a maior parte das manifestações favoráveis entre cotistas e credores. Houve amplo debate sobre premissas jurídicas, participação em remanescentes, custos do Fundo, prazo de liquidação e riscos associados ao prolongamento do litígio. Ficou acordada a elaboração de novo material consolidado pela Gestora, que servirá de base para convocação de Assembleia específica para deliberação final sobre a proposta de acordo. O Comitê registra que o Fundo permanece em condição de estresse elevado, tanto pela complexidade jurídica quanto pelo risco de dilapidação de valores remanescentes diante da continuidade da disputa judicial. Observa-se evolução na convergência das partes, especialmente em torno do Cenário 2, o que indica ambiente favorável à construção de uma solução negociada. Ainda assim, há pontos técnicos relevantes a serem amadurecidos, sobretudo critérios de rateio, participação em recuperações futuras, provisões de despesas e segurança jurídica das deliberações. O Comitê acompanhará a consolidação das propostas, reforçando a importância de decisões ágeis, dada a sensibilidade temporal típica de fundos estressados e o impacto direto da morosidade sobre o valor recuperável. Permanecemos atentos à versão final dos materiais e às manifestações formais das instituições participantes, de modo a apoiar uma deliberação segura e alinhada ao melhor interesse do RPPS. Ademais, recebemos a convocação para nova reunião, referente à Assembleia Geral de Cotistas Expositiva, designada para o dia 14/01/2026, às 11h, na sede da Gestora, em São Paulo. A pauta da assembleia consiste na apresentação das atualizações do Plano de Liquidação do Fundo, originalmente aprovado em 31/08/2021, permitindo aos cotistas acompanhar a evolução das medidas adotadas, o cronograma revisado, as provisões de despesas e o andamento das recuperações esperadas. A Administradora informou, ainda, que será disponibilizado link para participação remota aos cotistas que não puderem comparecer presencialmente.

Maringá, 13 de janeiro de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **Edimar de Oliveira Carvalho, Presidente do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Leandro dos Santos Domingos, Vice-Presidente do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Elisangela da Silva Candil, Secretário (a) do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tatiane Gonçalves Damasceno, Membro do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Patrícia Dias Lopes, Membro do Comitê de Investimentos**, em 13/01/2026, às 17:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **7693410** e o código CRC **8C405FC6**.

---

**Referência:** Processo nº 03.99.00000038/2026.74

SEI nº 7693410



INVESTIMENTOS

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTEIS**

**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

**ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 16 DE DEZEMBRO DE 2025**

**DATA, HORA E LOCAL:** No dia **16 de dezembro de 2025**, realizada exclusivamente mediante envio dos votos, que ficarão arquivados na administradora do Fundo, RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 20040-909 (“Administradora” ou “RJI”).

**CONVOCAÇÃO:** Convocação devidamente realizada em 26 de novembro de 2025 pela Administradora.

**MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos a Sra. Adriana Meliande, que convidou a Sra. Giovanna Bialowas para secretariar a reunião.

**PRESENÇA:** (i) Votos de cotistas representantes de 97,83% (noventa e sete vírgula oitenta e três por cento) das cotas subscritas e integralizadas do Fundo, e (ii) Presentes, ainda, as representantes da Administradora, Sra. Adriana Meliande e a Sra. Giovanna Bialowas.

**ORDEM DO DIA:**

**1) Aprovação do Plano de Liquidação do Fundo que segue anexado ao presente Edital de Convocação.**

**DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia de acordo com o Regulamento, no que tange ao item 1 da pauta, os cotistas representantes de 86,97% (oitenta e seis vírgula noventa e sete por cento) das cotas subscritas e integralizadas aprovaram, correspondendo a 97,83% (noventa e sete vírgula oitenta e três por cento) dos votos válidos proferidos; já os cotistas representantes de 10,86% (dez vírgula oitenta e seis por cento) das cotas subscritas e integralizadas reprovaram, equivalentes a 11,10% (onze vírgula dez por cento) dos votos válidos proferidos. **Assim, o Plano de Liquidação do Fundo anexado ao edital foi aprovado.**

O cotista detentor de 1,03% (um vírgula zero três por cento) das cotas subscritas e integralizadas apresentou as “seguintes ressalvas: Ativos sem liquidez: conforme mencionado pela gestora, existe a possibilidade de que alguns ativos não apresentem liquidez até o término do prazo. Nesse caso, os ativos remanescentes do Fundo poderão ser entregues diretamente aos cotistas, o que implica que estes deverão definir as ações necessárias para buscar a monetização desses imóveis. Dessa forma, o [cotista] entende que aos [cotistas] essa situação se torna inviável, pois poderá virar ativo operacional custoso; exige a administração ou venda direta; pode gerar despesas (IPTU, manutenção); o [cotista] não tem estrutura imobiliária podendo o imóvel virar passivo, comprometendo a liquidez da Carteira de Investimento [cotista]. Dessa forma, solicitamos que nessa hipótese, que seja tratada em Assembleia, com manifestação expressa do [cotista], sendo formalizada em ata a recusa prévia à entrega de ativos não monetizados, deteriorados, por tratar-se de situação não desejável, não prioritária, e somente será admitida se esgotadas todas as alternativas de monetização (venda particular e/ou judicial), bem como que: Os riscos operacionais e jurídicos identificados sejam acompanhados com atenção ao longo da execução do plano; Portanto, solicita-se que tais ressalvas constem em Ata desta Assembleia.”

**Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia e lavrada esta ata.

adriana.meliande@rjicv.com.br

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2025.

giovanna.bialowas@rjicv.com.br

Assinado  
D4Sign

**ADRIANA MELIANDE - Presidente da Mesa**

Assinado  
D4Sign

**GIOVANNA BIALOWAS - Secretária**

MATRIZ - RIO DE JANEIRO  
Avenida Rio Branco, 138, sala 402, parte, Centro,  
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO  
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,  
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE  
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,  
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500  
+55 51 2313-0206  
rjicorretora.com.br  
rjigestora.com.br



ATA BR HOTEIS - Liquidação 16122025 pdf  
Código do documento ed78c29b-b99e-4bbf-b84a-e15955763ca0



## Assinaturas



Adriana Figueiredo Meliande  
adriana.meliande@rjicv.com.br  
Assinou



Giovanna de Araujo Bialowas  
giovanna.bialowas@rjicv.com.br  
Assinou

Giovanna de Araujo Bialowas

## Eventos do documento

### 17 Dec 2025, 16:32:03

Documento ed78c29b-b99e-4bbf-b84a-e15955763ca0 **criado** por ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c). Email: adriana.meliande@rjicv.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-12-17T16:32:03-03:00

### 17 Dec 2025, 16:33:50

Assinaturas **iniciadas** por ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c). Email: adriana.meliande@rjicv.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-12-17T16:33:50-03:00

### 17 Dec 2025, 16:34:50

ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE **Assinou** (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c) - Email: adriana.meliande@rjicv.com.br - IP: 179.178.241.88 (179.178.241.88.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 3754) - **Geolocalização:** -23.003136 -43.4733056 - Documento de identificação informado: 084.392.717-86 - DATE\_ATOM: 2025-12-17T16:34:50-03:00

### 17 Dec 2025, 16:38:40

GIOVANNA DE ARAUJO BIALOWAS **Assinou** - Email: giovanna.bialowas@rjicv.com.br - IP: 179.174.222.226 (179-174-222-226.user.vivozap.com.br porta: 37464) - **Geolocalização:** -22.9471493 -43.1901418 - Documento de identificação informado: 150.765.407-36 - DATE\_ATOM: 2025-12-17T16:38:40-03:00

## Hash do documento original

(SHA256):06a219808773fac4cb3af89b4ad33e611c7fc10ab2e4d04cebb0e36a514920af

(SHA512):7caf121dec8e1c61a83bf80e3258452cf5b53bd3bd71f9b6ae979f6c4eb47c7d7e9153d44b0d5b8420531c49c98c2ee68ed69965b3dee56bcf6088707a450201

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima





Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.





INVESTIMENTOS

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTEIS**

**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

**FATO RELEVANTE**

**RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 42.066.258/0002-11, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 – parte, Centro, CEP: 20040-909 (“RJI” e “Administradora”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTEIS**, inscrito no CNPJ sob o nº **15.461.076/0001-91** (“Fundo”), vem divulgar comunicado à V.Sas. acerca da LIQUIDAÇÃO do Fundo, conforme o cronograma abaixo, tendo em vista o exposto na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de dezembro de 2025.

DATA	DESCRIÇÃO
16/12/2025	Assembleia Geral de Cotistas aprovando a Liquidação e Encerramento do Fundo
17/12/2025	Atual Fato Relevante, informando o cronograma de liquidação:
Até 31 de dezembro de 2027, em conformidade ao disposto no plano de liquidação*.	Data base do Cadastro
Até 31 de dezembro de 2027, em conformidade ao disposto no plano de liquidação*.	Suspensão das negociações a partir da abertura do pregão
Até 31 de dezembro de 2027, em conformidade ao disposto no plano de liquidação*.	Início do Prazo para informe do custo médio
Até 31 de dezembro de 2027, em conformidade ao disposto no plano de liquidação*.	Final do Prazo para informe do custo médio
Até 31 de dezembro de 2027, em conformidade ao disposto no plano de liquidação*.	Divulgação do resgate total
Até 31 de dezembro de 2027, em conformidade ao disposto no plano de liquidação*.	Data do pagamento do resgate total

\*Tendo em vista o Plano de Liquidação aprovado pelos cotistas e as particularidades atinentes ao Fundo.

Os cotistas também podem obter informações através do e-mail: [legal@rjicv.com.br](mailto:legal@rjicv.com.br)

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2025.

**RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administradora



**GOLDEN TULIP BELO HORIZONTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
**(CNPJ/MF nº 15.461.076/0001-91)**

**ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS**  
**REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2014**

**Data, Hora e Local:** Aos 11 dias do mês de agosto de 2014, às 15:00 horas, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 4º andar, sede da BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, instituição administradora (“Administradora”) do Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.461.076/0001-91 (“Fundo”), regido pelas disposições de seu regulamento (“Regulamento”).

**Presenças:** presentes **(I)** quotistas titulares de 96,51% (noventa e seis vírgula cinquenta e um por cento) das quotas emitidas pelo Fundo, conforme evidenciado pelas assinaturas lançadas na “Lista de Presença de Cotistas do Fundo” constante como Anexo I à presente ata (“Quotistas”) que se encontra depositada na sede da Administradora, os quais, tendo sido cientificados das vedações constantes dos artigos 24 da Instrução CVM nº 472/08, declararam, para todos os fins e efeitos legais não estarem impedidos de votar; **(II)** representantes da **(a)** Administradora, acima qualificada; e **(b)** Drachma Investimentos S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua São José, nº. 20, 11º andar, sala 1.101, Centro, CEP 20010-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.030/0001-59, autorizada a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.570, de 4 de setembro de 2009 (“Gestor”).

**Convocação:** A convocação foi realizada por meio de correspondência encaminhada a cada Quotista do Fundo em 25 de julho de 2014, conforme disposto no item 9.2. do Regulamento (“Convocação”).

**Composição da Mesa:** Luis Hermano Caldeira Spalding, Presidente; Victor Rocha, Secretário.

**Ordem do Dia:** deliberar sobre: **(a)** substituição do atual gestor do Fundo e a nomeação de um novo gestor, item solicitado por cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/2008; **(b)** alteração da denominação do Fundo; **(c)** emissão de novas cotas do Fundo, bem como, definição das características da oferta pública de cotas, incluindo, mas não se limitando à modalidade e regime de colocação da referida oferta, observado o direito de preferência contido no item 7.5.2 do Regulamento do Fundo; **(d)** aprovação das demonstrações financeiras e parecer do Auditor Independente do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013; e **(e)** proposta de custeio pelo Fundo das despesas com a realização da presente assembleia geral de cotistas ("Assembleia"), nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 409/2004.

**Deliberações:** o Sr. Presidente, franqueando a palavra a quem dela desejasse fazer uso, passou à votação, tendo sido examinadas, discutidas e deliberadas as seguintes matérias:

1. Antes do início das deliberações sobre os itens da ordem do dia, o Presidente da Mesa tomou a palavra para informar aos presentes que **(i)** a Administradora do Fundo recebeu em 07.08.14 cópia digitalizada de manifestação firmada por 44,67% (quarenta e quatro vírgula sessenta e sete por cento) dos quotistas do Fundo referente à presente Assembleia, constante como anexo II ("Anexo II"), arquivado na sede do administrador, onde os signatários requereram que as matérias indicadas no item I e subitem I do item II da Convocação fossem retirados da ordem do dia da Assembleia; e **(ii)** a Administradora informou, por mensagem eletrônica enviada em 08.08.2014 aos quotistas do Fundo, que a mencionada manifestação não constitui instrumento de voto válido para deliberações a se realizar por meio de Assembleia presencial e que todos os cotistas do Fundo que desejassem se manifestar sobre pontos objeto da deliberação deveriam comparecer e votar, por si ou por seus procuradores legalmente constituídos, nesta Assembleia.

2. Após ter prestado tais informações, o Presidente questionou aos Quotistas se tinham interesse em retirar os itens mencionados nas letras (a) e (c) da ordem do dia, indicada acima, da pauta das deliberações. Tendo sido decidido por maioria dos Quotistas presentes representando



BNY MELLON

67,41% (sessenta e sete vírgula quarenta e um por cento) das quotas emitidas pelo Fundo que os mencionados itens fossem retirados da ordem do dia da Assembleia. O quotista INSTITUTO DE GESTÃO PREVIDENCIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTIS - IGEPREV se absteve desta deliberação, uma vez que a retirada de itens de pauta estava fora dos limites do mandato conferido a seu procurador presente na Assembleia, conforme demonstra a procuração constante como anexo III ("Anexo III"), arquivado na sede do Administrador.

3. Tendo em vista a retirada da pauta das deliberações da Assembleia das matérias constantes do item I e subitem I do item II da ordem do dia indicada na Convocação, o Gestor apresentou e prestou esclarecimentos aos Quotistas sobre o andamento dos investimentos realizados pelo Fundo nos empreendimentos imobiliários "Golden Tulip BH", "The One" e "Txai Resort" bem como sanou dúvidas dos Quotistas sobre o estado atual destes investimentos e empreendimentos. Ao final da apresentação o Gestor se comprometeu perante os Quotistas, Fundo e Administradora a divulgar mensalmente relatório de acompanhamento dos investimentos realizados pelo Fundo.

4. Após os esclarecimentos prestados pelo Gestor, Quotistas presentes representando 67,41% (sessenta e sete vírgula quarenta e um por cento) das quotas emitidas pelo Fundo, com a abstenção do INSTITUTO DE GESTÃO PREVIDENCIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTIS – IGEPREV, pela razão indicada acima e nos termos da procuração, respectivamente, deliberaram pela:

a. eleição de uma comissão "ad hoc" de cotistas para acompanhar o Gestor em visita aos empreendimentos "Golden Tulip BH" e "Txai Resort", em data a ser definida entre eles, e obter informações com os construtores e incorporadores sobre o andamento das obras, instalação e operação dos empreendimentos investidos pelo Fundo ("Comissão"). Foram eleitos como membros desta Comissão, às expensas do Fundo, privativamente, (i) a Sra. IOLANE MACHADO DA SILVA, representante do MANAUS PREV FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE MANAUS, e os Srs. (ii) FÁBIO DALTOÉ, representante da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO, (iii) ELISEU RIBEIRO DOS SANTOS, representante do COLOMBO PREVIDÊNCIA, DORIVAL FERREIRA DIAS, representante do INSTITUTO MARINGÁ PREVIDÊNCIA, e FRANCKLIN



BNY MELLON

DIAS DE OLIVEIRA, representante do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES. Ficou decidido que outros profissionais poderiam representar ou acompanhar quotistas do Fundo nestas visitas, desde que suas despesas de viagem sejam custadas com recursos próprios.

**b.** alteração do nome do Fundo de GOLDEN TULIP BELO HORIZONTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII para “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS - FII”, que passará a ter esta denominação a partir da data da entrada em vigor do Novo Regulamento do Fundo com o envio do regulamento revisado e consolidado para a Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da autarquia na internet constante como anexo IV (“Anexo IV”), arquivado na sede do Administrador.

Em virtude desta deliberação os Quotistas aprovam expressamente que a Administradora tome todas as providências úteis, necessárias e/ou suficientes perante quaisquer instituições públicas ou privadas para efetivação e formalização da mudança da denominação do Fundo ora deliberada.

**5.** Em seguida, foram deliberadas pela unanimidade dos Quotistas presentes na Assembleia a aprovação:

**a.** sem quaisquer ressalvas ou emendas, das demonstrações financeiras e respectivo parecer do Auditor Independente do Fundo referente ao exercício iniciado em 18 de dezembro de 2012, data de início das operações do Fundo, e findo em 31 de dezembro de 2013; e

**b.** que todas as despesas para a realização da presente Assembleia sejam custeadas pelo Fundo, a título de encargo, na forma do *caput* do artigo 50 da Instrução CVM nº 409/2004, aplicado subsidiariamente à Instrução CVM nº 472/2008.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e como ninguém fez uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrados os trabalhos. O Sr. Secretário providenciou a lavratura da competente ata, que, depois de aprovada, vai por todos



BNY MELLON

assinada. Os termos iniciados em maiúsculo não definidos expressamente na presente ata têm o significado que lhes é atribuído no Novo Regulamento do Fundo.

Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2014.

Certifico e dou fé que a presente ata é cópia  
fiel da original lavrada em livro próprio.

Victor Rocha  
Secretário

Belo Horizonte/MG, 16 de Dezembro de 2025.

**COMUNICAÇÃO AOS COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉS SOBRE ASSEMBLÉIA IRREGULAR DE LIQUIDAÇÃO DE 21/11/2025**

**ILUSTRÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE EDSON PALIARI e DIRETORIA EXECUTIVA – MARINGÁ PREVIDÊNCIA**

COMUNICAÇÃO: de fatos e circunstâncias que foram identificados pela Comunicante a respeito da instituição financeira RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA inscrita no CNPJ 42.066.258/0001-30, a fim de que o Instituto de Previdência RPPS adote as medidas que entender cabíveis.

Prezados(as) Senhores(as),

**BRASIL PARTNERS ASSET MANAGEMENT S/A**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 20, conj. 704 a 707, Centro, CEP 20031-203, doravante denominada "BRASIL PARTNERS", representada por seu administrador constituído **GINO CORREA DE MELO**, brasileiro, casado, gestor financeiro, CI(RG) M-1.570.097, SSP/MG, CPF 372.623.866-20, vem, comunicar e apresentar os seguintes atos de FRAUDE A CREDORES realizado pelo Fundo de Investimento Imobiliário BR HOTÉIS ("Fundo") com a ajuda do seu administrador fiduciário RJI CORRETORA, para prejudicar a nossa empresa que é um dos autores e credores do FII BR HOTÉIS-Réu na **Ação de Falência nr. 0854483-02.2024.8.19.0001 de 06/05/2024 no TJRJ na 3ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ movida em 06/05/2024**.

As condutas ilícitas do administrador RJI CORRETORA, iniciam em seis assembleias realizadas sem previsão legal no seu Regulamento para deliberação da matéria "amortização de cotas" que já foram aprovadas de forma irregular por cotistas RPPS realizadas nos anos de 2023, 2024 e 2025 do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTEIS inscrito no CNPJ 15.461.076/0001-91 ("FUNDO")**.

Realizaram também assembleia em 21/11/2025 para LIQUIDAÇÃO IRREGULAR DO FUNDO que terminará na assembleia a se realizar em 16/12/2025 para o gestor Graphen Investimentos enviar o plano de liquidação.





## INTRODUÇÃO - BREVE RESUMO

Entendemos ser necessária, a apreciação de V.Sas. para verificar as condutas ilícitas da instituição financeira RJI CORRETORA em atividades irregulares de administração e contabilidade do fundo, já praticadas em seis **resgates de cotas ou devolução de capital social no total de R\$ 40milhões** já pago a onze cotistas RPPS sem baixa contábil na conta COTAS INTEGRALIZADAS do **Fundo Imobiliário BR Hotéis** e com respectiva desvalorização artificial do valor da cota patrimonial para justificar o pagamento de proventos feita de forma disfarçada (fraudes contábeis) com o título de AMORTIZAÇÃO DE COTAS, através de seis assembleias ilegais de cotistas ocorridas nos anos de 2023, 2024, 2025 sem previsão legal no Regulamento do Fundo.

E também para apreciar sobre **a assembléia realizada no dia 21/11/2025 e a assembléia a ser realizada em 16/12/2025** exclusivamente com envio de votos dos cotistas até 23h59mins, **que deliberou de forma irregular a LIQUIDAÇÃO DO FUNDO** com diversas irregularidades:

(i) não apresentou plano de liquidação em 21/11/2025 disse que o gestor Graphen Investimentos teria até 45 dias para apresentar tal plano;

(ii) não informou aos cotistas sobre a falta do registro no cartório de Belo Horizonte de três escrituras de compra de imóveis do hotel golden tulip BH no valor de **R\$ 134,4milhões** (RGI);

(iii) não cobrou da **SPE CESTO INCORPORADORA S/A da família Vorcaro** indenização por atraso de obras do Hotel Golden Tulip BH de **R\$ 120milhões** conforme escritura do contrato de compra;

(iv) atualmente quer vender mais ativos líquidos (cotas fundo renda fixa e títulos federais) no valor de **R\$ 7milhões** e salas comerciais do Edifício The One Officer Tower localizado em Taubaté/SP para continuar a dilapidar o patrimônio e a fraudar os credores, **incluindo nossa empresa** que é um dos autores credores da **Ação de Falência nr. 0854483-02.2024.8.19.0001 no TJRJ - 3ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ** movida em **06/05/2024** contra o FII BR HOTEIS, por não ter pago no cartório de protesto a dívida da taxa de performance do segundo semestre de 2013 vencida em 30/06/2014 protestada com fim falimentar em 25/03/2024 no montante de R\$ 17.572.139,48 – conforme **certidão de protesto** em anexo, ressaltando que o administrador RJI CORRETORA, até hoje não fez provisão contábil desta despesa no fundo conforme prevista em norma da CVM.

## RESGATE DE COTAS OU DEVOLUÇÃO DE CAPITAL - R\$ 40milhões

O FUNDO foi constituído na forma de condomínio fechado e no Regulamento versões 12/01/2023 e 05/12/2023 prevê na cláusula 7.1.7 que não haverá resgate de cotas assim também no Regulamento atual de 10/06/2025 no 9º parágrafo do artigo 13, Anexo 1, conforme previsto no art.2º da Lei 8.668/93 que instituiu a proibição do resgate de cotas.

Enfim, o Regulamento em vigor, Capítulo - Da Assembleia Geral de Cotistas, **não prevê possibilidade de deliberação desta matéria**. O que consta ali é "numerus clausus", e não uma exemplificação que permitisse ampliação!

**Mesmo sendo proibido o resgate de cotas a RJI CORRETORA administradora do FUNDO**, convocou e realizou de forma ilícita seis (06) assembleias com aprovação de um grupo associativo de cotistas RPPS e com ajuda da atual gestora **GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA** (CNPJ 15.403.817/0001-88 responsável pela gestão do fundo desde 20/06/2018, cujos sócios registraram na Ata de Assembleia de Cotistas realizada em 19/06/2018 em anexo, onde declaram que foram ex-funcionários da ex-gestora **BRIDGE ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA** (CNPJ 11.010.779/0001-42) do sócio majoritário **Sr. José Carlos Lopes Xavier de Oliveira**, conhecido no mercado como "Zeca de Oliveira" ex-Presidente do **BNY Mellon SF DTVM S/A** (Ex-administrador do FII BR HOTEIS), a BRIDGE foi responsável pela gestão do fundo entre 01/07/2016 até 19/06/2018. Foi realizado o pagamento no montante total de **R\$ 40milhões**, sem que ocorresse nenhuma hipótese legal prevista no Regulamento do Fundo.

De fato, trata-se de repetida **manobra ILÍCITA descrita como amortização extraordinária de cotas para os cotistas do Fundo**, paga disfarçadamente como proventos de frações da cota, conforme formulário em anexo "**Informações sobre Pagamento de Proventos**" enviado a CVM pela RJI Corretora e descritas na "Tabela 01" a seguir.

**TABELA 01**

<b>Data</b>	<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	<b>Valor Provento e Data de Pagamento</b>	<b>Fração da Cota</b>
		feito para 11 (onze) Cotistas (= Saldo constante de Qtde Cotas Emitidas 1.841.677,0000 x Fração da Cota)	informada a CVM como Valor de Provento
07/02/2023		R\$ 10.000.000,00 - 16/02/2023	5,4298337874



15/08/2023	R\$ 10.000.000,00 - 23 /08/2023	5,4298337874
22/11/2023	R\$ 5.000.000,00 - 30 /11/2023	2,714916893
25/04/2024	R\$ 5.000.000,00 - 09/05/2024	2,714916893
16/01/2025	R\$ 5.000.000,00 - 24/01/2025	2,714916893
12/09/2025	R\$ 5.000.000,00 - 19/09/2025	2,714916893
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 40.000.000,00</b>	

A Administradora RJI Corretora, de forma proposital **já praticou FRAUDE CONTÁBIL, FRAUDE CONTRA O REGULAMENTO DO FUNDO e SISTEMA FINANCEIRO** ao fazer o RESGATE DE COTAS ou DEVOLUÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para os cotistas no valor total de **R\$ 40 milhões** entre **16/02/2023 e 19/09/2025** de forma disfarçada de “amortização de cotas”, apesar de proibido o resgate de cotas no Regulamento e no artigo 2º da Lei 8.668/93, através de seis assembléias irregulares e manipulação do valor cota calculada e apurada contábilmente em desacordo com as normas contábeis da CVM, que geraram a desvalorização artificial do valor da cota (Ver adiante Tabela 02) por terem mantido constante no saldo contábil da conta COTAS INTEGRALIZADAS no valor do capital investido, subscrito e integralizado pelos cotistas de **R\$ 190.836.000,00** e respectiva quantidade de quotas emitidas de **1.841.677,0000**. Assim ao praticar estes desvios de finalidade na administração do fundo, dilapidou o patrimônio, vendeu imóveis, ativos do fundo, do **Hotel Resort Txai Terravista** localizado em Trancoso na Bahia e salas comerciais do edifício **The One Officer Tower** localizado em Taubaté/SP e transferiu para o patrimônio dos cotistas do fundo R\$ 40 milhões, **praticando também FRAUDE A CREDORES na ação de falência.**

#### **FRAUDE CONTÁBIL - CONTABILIDADE IRREGULAR DO RESGATE DE COTAS, COTAS INTEGRALIZADAS E VALOR DA COTA**

A RJI CORRETORA **não contabilizou até hoje** o montante de R\$ 40 milhões de resgate de cotas ou devolução de capital na **conta contábil "Cotas Integralizadas"**, cujo saldo no dia 21/11/2025 é de **R\$ 190.836.000,00** e representa o capital social total do Fundo subscrito e integralizado pelos cotistas entre 2012 até 2015 que corresponde ao total de cotas emitidas de **1.841.677,0000 e que permanece investido no Fundo desde 31/12/2015 até 28/11/2025**, conforme registrado na “Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido” parte integrante das Demonstrações Financeiras dos



exercícios de 2015 até 2024 e respectivos "Informes Mensais". Abaixo transcrevemos o recorte do Informe Mensal de outubro/2025 e da Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido de 31/12/2024:

1	Ativo – R\$	112.140.348,88
2	Patrimônio Líquido – R\$	112.017.592,42
3	Número de Cotas Emitidas	1.841.677,0000
4	Valor Patrimonial das Cotas – R\$	60,823691
5	Despesas com a taxa de administração em relação ao patrimônio líquido do mês (%)	0,1096%
6	Despesas com o agente custodiante em relação ao patrimônio líquido do mês (%)	0,0045%

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1032531&cvm=true>

1/3

<b>Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis</b> CNPJ nº 15.461.076/0001-91 Administrado por RJI CTVM Ltda. CNPJ: 42.066.258/0001-30					
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b> Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (Em milhares de reais)					
	Cotas integralizadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Rendimentos distribuídos	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	190.836	(22.377)	(1.861)	(11.639)	154.959
Amortização de cotas	-	-	(25.000)	-	(25.000)
Lucro do exercício	-	-	-	7.528	7.528
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	11.408	-	(11.408)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	190.836	(10.969)	(26.861)	(23.517)	129.489
Amortização de cotas	-	-	(5.000)	-	(5.000)
Lucro do exercício	-	-	-	(1.719)	(1.719)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	190.836	(10.969)	(31.861)	(25.236)	122.770
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.					

## FRAUDE CONTÁBIL DESVALORIZAÇÃO ARTIFICIAL DO VALOR DA COTA

Conforme Tabela 01, no exercício de 2023, R\$ 25 milhões relativos a soma dos resgates de cotas pagos em 16/02/2023, 23/08/2023 e 30/11/2023 foram contabilizados como "OUTRAS DESPESAS" conforme consta no "Informe Trimestral FII" do 2º, 3º e 4º Trimestre de 2023 em anexo.

No exercício de 2024, R\$ 5 milhões relativos ao resgate de cotas pago em 09/05/2024 foram contabilizados como "OUTRAS DESPESAS" conforme consta no "Informe Trimestral FII" do 2º Trimestre de 2024 em anexo.



Essa classificação é contabilmente fraudulenta, pois o resgate de cotas/devolução de capital **não é despesa**. Ao invés disso, essa manobra gerou ilicitamente a desvalorização artificial do valor da cota em **-16,44%** em 2023 e **-4,06%** em 2024, enganando os cotistas e potenciais investidores no mercado secundário na Bolsa B3 sobre o desempenho real do Fundo.

Desvalorização Artificial da Cota em 2025: As devoluções de capital ou resgate de cotas de R\$ 5 milhões pago em 24/01/2025 e R\$ 5 milhões pago em 19/09/2025, também geraram desvalorizações artificiais da cota em **-4,26%** e **-4,43%**, respectivamente, no primeiro e terceiro trimestres de 2025, conforme o demonstrativo "Informe Trimestral FII" do 1º e 3º Trimestre de 2025 em anexo.

Na "Tabela 02" esta demonstrado a desvalorização da cota após feito o pagamento indevido dos resgates de cotas, calculado com base na posição do Fundo "Informe Mensal" elaborado pela RJI CORRETORA.

## **TABELA 02**

**Desvalorização Artificial da Cota após devolução de capital ou resgate de cotas ilegal pago pela RJI CORRETORA:**

<b>Data</b>	<b>Valor Resgate pago 11 Cotistas</b>	<b>Patrimônio Líquido (FII BR Hoteis)</b>	<b>Cota FII BR Hoteis</b>	<b>Desvalorização Cota em %</b>	<b>Saldo Nr. de Cotas Emitidas</b>
31/01/2023		R\$ 146.890.978,94	R\$ 79,759360		1.841.677,0000
<b>16/02/2023 - 1º resgate</b>	R\$ 10.000.000,00				1.841.677,0000
28/02/2023		R\$ 141.984.814,41	R\$ 77,095394	<b>-3,34%</b>	1.841.677,0000
31/07/2023		R\$ 141.162.073,21	R\$ 76,648659		1.841.677,0000
<b>23/08/2023 - 2º resgate</b>	R\$ 10.000.000,00				1.841.677,0000
31/08/2023		R\$ 131.259.862,94	R\$ 71,271924	<b>-7,01%</b>	1.841.677,0000
31/10/2023		R\$ 131.338.792,63	R\$ 71,314781		1.841.677,0000
<b>30/11/2023 - 3º resgate</b>	R\$ 5.000.000,00	R\$ 126.335.179,89	R\$ 68,597903	<b>-3,81%</b>	1.841.677,0000
28/03/2024		R\$ 129.444.548,23	R\$ 70,286238		1.841.677,0000
<b>25/04/2024 - 4º resgate</b>	R\$ 5.000.000,00				1.841.677,0000
30/04/2024		R\$ 129.317.928,55	R\$ 70,217486	<b>-0,10%</b>	1.841.677,0000
31/12/2024		R\$ 122.769.446,75	R\$ 66,661769		1.841.677,0000
<b>24/01/2025 - 5º resgate</b>	R\$ 5.000.000,00				1.841.677,0000
31/01/2025		R\$ 117.724.872,28	R\$ 63,922649	<b>-4,11%</b>	1.841.677,0000
29/08/2025		R\$ 117.268.646,97	R\$ 63,674926		1.841.677,0000
<b>19/09/2025 - 6º resgate</b>	5.000.000,00				1.841.677,0000
30/09/2025		R\$ 112.148.982,31	R\$ 60,895033	<b>-4,37%</b>	1.841.677,0000
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 40.000.000,00</b>			<b>-23,65%</b>	<b>1.841.677,0000</b>



**Fonte:**

**Informe Mensal** disponível no website da CVM:

Janeiro, Fevereiro, Julho, Agosto, Outubro e Novembro de 2023;

Março, Abril, Dezembro de 2024.

Janeiro, Agosto e Setembro de 2025.

Anexamos também um demonstrativo com o título DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONTABIL NO TRIMESTRE relativo aos anos de 2023, 2024 e 2025, elaborado pela nossa empresa para análise da CVM, referentes a evolução da cota, patrimônio e saldos das principais contas contábeis do FII BR HOTÉIS, com dados contábeis do Fundo extraídos dos relatórios Informe Mensal e Informe Trimestral FII elaborados pela RJI CORRETORA disponíveis para consulta pública no site da CVM, inclusive contém todos os outros documentos pertinentes do Fundo, por exemplo, Regulamentos, Demonstrações Financeiras, Atas de Assembléias, Pagamento de Proventos e Fato Relevante:

[https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg\\_sistema=fundosreg](https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg)

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=15461076000191>

**FATO IMPORTANTE:** o valor diário da COTA patrimonial do fundo apurada contábilmente e divulgada pela RJI CORRETORA para a CVM, ANBIMA e BOLSA B3, no período compreendido de 16/02/2023 até hoje 16/12/2025, está TOTALMENTE ERRADO, o valor da cota é FALSO, mantido este erro de propósito por três anos pela RJI CORRETORA administrador, GRAPHEN gestor com o silêncio dos 11 (onze) cotistas, que não contestaram em assembléia de aprovação de contas do fundo e que não reclamaram até hoje com às autoridades competentes CVM, BACEN e a Bolsa B3 que é responsável por precificar diariamente o valor da cota à mercado para o conhecimento do público investidor no mercado secundário do fundo, cujo código de negociação é **BRHT11B** conforme link de consulta e recorte a seguir.

[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)





15.12.2025 BACEN DESUP Ofício da BPAM - versão final - Microsoft Word (Falha na Ativação do Produto)

b3.com.br/pt\_br/produtos-e-servicos/negociacao/trenda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-lis...

### [B]<sup>3</sup>

## Informações Gerais do Fundo

<p><b>Nome do Fregião</b> FII BRHOTEIS</p> <p><b>Código de Negociação</b> BRHT11</p> <p><b>CNPJ</b> 15.461.076/0001-91</p> <p><b>Site</b> <a href="http://www.rjicv.com.br">www.rjicv.com.br</a></p> <p><b>Classificação Setorial</b> Fundo Imobiliário / Outros</p> <p><b>Quantidade de Cotas Emitidas</b> 1.841.677 - 12/07/2013</p>	<p><b>Contatos</b></p> <p><b>Sede</b> AVENIDA RIO BRANCO, 138 - SALA 402 - PARTE, RJ, RIO DE JANEIRO, CENTRO - CEP: 20040909 Tel: 21 3500-4500</p> <p><b>Diretor Responsável</b> ENIO CARVALHO RODRIGUES</p> <p><b>Escriturador</b> RJI CTVM LTDA R DA BELGICA 10 - 6 ANDAR SL 605 - CEP: 40010030 - SALVADOR - BA <a href="mailto:mauromello@rjicv.com.br">mauromello@rjicv.com.br</a> Tel: 21 3500-4500</p>
--	---

FUNDO: 15.461.076/0001-91 15.461.076/0001-91

12:32 15/12/2025

## ASSEMBLÉIA DE LIQUIDAÇÃO IRREGULAR DO FII BR HOTÉIS

Essa **manipulação contábil do resgate de cotas/devolução capital** inflou artificialmente o saldo de cotas emitidas, de modo que, dentre os cotistas votantes, a RJI CORRETORA na assembléia já realizada em 21/11/2025 considerou como quórum qualificado de aprovação cotistas com **60,46%** das cotas emitidas ou integralizadas que aprovaram a LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

Está ERRADO, pois a RJI CORRETORA não reduziu no saldo da conta contábil COTAS INTEGRALIZADAS o valor de R\$ 40 milhões do pagamento da devolução de capital ou resgates de cotas feito entre 16/02/2023 e 19/09/2025, que equivale aproximadamente a razão de **25,81%** do valor reduzido no patrimônio do fundo neste período, que deveria ser reduzido no saldo de COTAS INTEGRALIZADAS ou emitidas.

Contabilizaram indevidamente o resgate de cotas de R\$ 25 milhões pagos em 2023 e 2024 na conta contábil OUTRAS DESPESAS, conforme





registrado no **INFORME TRIMESTRAL DE FII** de 29/09/2023 (R\$ 10.006.134,05), em 29/12/2023 (R\$ 15.043.982,39) e 28/06/2024 (R\$ 5.037.214,98).

Depois alteraram para a conta contábil AMORTIZAÇÃO DE COTAS na **DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA** do exercício de 2023 (R\$ 25 milhões) e 2024 (R\$ 5 milhões), sem nenhuma ressalva ou opinião no parecer dos auditores independentes nas demonstrações financeiras de 2023 e 2024.

O montante de resgate de cotas pago em 2025 de R\$ 10 milhões não terá o mesmo destino contábil indevido, pois esperamos que a fiscalização da CVM consiga a tempo impedir que a RJI Corretora realize este ilícito contábil no fundo.

O valor de saldo do Patrimônio Líquido ("PL") do Fundo em 30/12/2022 era R\$ 154.958.607,41 antes de se pagar o primeiro resgate de cotas em 16/02/2023, e o valor do PL em 30/09/2025 era R\$ 112.148.982,31 após o pagamento do sexto ou último resgate de cotas em 19/09/2025, assim foi reduzido em R\$ 42.809.625,10, ou 27,63%.

A redução de R\$ 40 milhões no PL de R\$ 154.958.607,41 equivale ao percentual de **25,81%** que descontado no saldo do número de cotas emitidas em 30/12/2022 de 1.841.677,0000 obtemos 475.336,8337 cotas que deveriam ser reduzidas para o saldo ficar correto em 21/11/2025 que seria 1.366.340,1663 após contabilizar o resgate no valor de R\$ 40 milhões que resulta em um quórum de aprovação **EFETIVO E CERTO de 44,86% das cotas emitidas e integralizadas**, valor obtido pela mesma razão de desconto no patrimônio, e não **60,46%**, como foi registrado falsamente pela RJI Corretora na ata de assembleia de 21/11/2025.

Este percentual é **manifestamente INFERIOR aos 50% exigidos** pelo próprio artigo 20, alínea II do Regulamento do Fundo. Assim, a deliberação que aprovou a liquidação e encerramento do Fundo em 21/11/2025 é **NULA DE PLENO DIREITO POR VÍCIO DE QUÓRUM**, pelo que pedimos e esperamos seja assim considerado pela CVM.

Diante disso, agora é essencial observar que a AGC de 21/11/2025 foi conduzida em total dissonância com as exigências da CVM para processos de liquidação, denotando uma tentativa deliberada de contornar os preceitos regulatórios de transparência e proteção aos investidores e credores.

O artigo 126, §1º, inciso I da Resolução CVM 175 determina que a assembleia de cotistas deve deliberar, no mínimo, sobre "o plano de liquidação elaborado pelos prestadores de serviços essenciais, em **conjunto**, de acordo com os procedimentos previstos no regulamento".



A AGC de 21/11/2025 **aprovou a liquidação do Fundo ANTES MESMO DE EXISTIR UM PLANO DE LIQUIDAÇÃO**, apenas determinando que a Gestora (GRAPHEN) o apresentasse em 45 dias. Esta inversão procedimental é uma clara afronta à norma da CVM. **Plano de fuga!**

O §6º do mesmo artigo 126 do Regulamento 175 impõe que o administrador envie cópia da ata da assembleia **E DO PLANO DE LIQUIDAÇÃO** para à CVM no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis. A AGC ocorreu em 21/11/2025, fazendo com que o prazo para envio à CVM (**ata e o plano**) expirasse em **02/12/2025**.

Como o plano sequer havia sido elaborado à época, a Administradora RJI Corretora **NÃO CUMPRIU A EXIGÊNCIA DE ENVIO DO PLANO À CVM**, comprovando a inexistência de um plano formal e detalhado na data da deliberação para dar transparência aos cotistas.

A RJI Corretora, na adaptação do Regulamento do FII BR Hotéis datado de 10/06/2025, **OMITIU PROPOSITAMENTE** procedimentos cruciais previstos nos Artigos 126, 127 e 128 do Capítulo XIV (Liquidação e Encerramento) da Resolução CVM 175. Essas omissões deliberadas, premeditadas, bem calculadas não podem ser consideradas mera falha humana, mas, sim, como uma manobra para permitir a condução de uma liquidação irregular, sem as salvaguardas da CVM.

Restaram inequivocamente demonstradas as fraudes a credores no montante de R\$ 40milhões por meio de distribuição irregular de ativos e venda de imóveis, violando o próprio Regulamento do Fundo.

O artigo 19, §2º do ANEXO 1, do Regulamento do Fundo, é taxativo: a partilha do patrimônio entre os Cotistas, após a alienação dos ativos, somente ocorrerá "**após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo**". Contudo, o Gestor ignorou simplesmente a norma, e vai no seu "plano de amortização" realizar o pagamento de **R\$ 7 milhões** aos cotistas, provenientes do "Fundo Cardinal" e Títulos Federais. Esta é a prova cabal de um "**golpe**" **para continuar a realizar FRAUDE A CREDORES** através do resgate de cotas e títulos federais, priorizando os cotistas em detrimento dos credores da **AÇÃO DE FALÊNCIA** e da regulamentação.

Ainda no artigo 19, §7º, do mesmo ANEXO 1 do Regulamento, vemos que:

*"Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte **não serão objeto de***



***partilha** (...) até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada..."*

Contudo, o Fundo **NÃO REALIZOU A DEVIDA PROVISÃO CONTÁBIL** para a presente Ação de Falência, nem para a despesa da **taxa de performance de R\$ 17,5 milhões PROTESTADA EM MARÇO/2024**. A realização da liquidação e partilha de ativos sem a devida provisão para estas dívidas líquidas e certas e para as pendências judiciais configura **direta violação do próprio Regulamento**, demonstrando a intenção de fraudar credores.

A AGC de 21/11/2025 deliberadamente omitiu nas notas explicativas das Demonstrações Contábeis de 2023 e 2024 e não apresentou para discussão ou deliberação nenhuma das pendências graves do Fundo, conforme previsto no artigo 19 e seus parágrafos do Anexo I.

A única consequência imediata, será mais uma vez, frustrar o pagamento ao credor BRASIL PARTNERS da devida taxa de performance do segundo semestre de 2013, o que configura prática de **fraude contra credor**, conforme prevista no artigo 94, III, "b" da Lei de Falência 11.101:

*"Artigo 94. Será decretada a falência do devedor que:*

*III – pratica qualquer dos seguintes atos, exceto se fizer parte de plano de recuperação judicial:*

- a) ...*
- b) realiza ou, por atos inequívocos, tenta realizar, com o objetivo de retardar pagamentos ou fraudar credores, negócio simulado ou alienação de parte ou da totalidade de seu ativo a terceiro, credor ou não (...)"*

### **FALHA CRÔNICA NA REGULARIZAÇÃO PARA OCULTAR A PROPRIEDADE DE IMÓVEIS E DIREITOS REAIS DO HOTEL GOLDEN TULIP BH GERANDO ALTOS RISCOS DE EVICÇÃO DE DIREITOS PARA O FUNDO**

As Notas Explicativas de diversos exercícios (2017 a 2024) apontam que as unidades do Hotel Golden Tulip Belo Horizonte, adquiridas pelo Fundo, ainda constam em nome da **SPE CESTO INCORPORADORA S/A** (antiga denominação social: SPE Cesto Participações Ltda) inscrita CNPJ 04.608.598/0001-57 cujos sócios atuais são: **Sr. Henrique Moura Vorcaro e Natalia Bueno Vorcaro Zettel**.



A promessa de "término da obra do hotel" é repetida ano após ano pelos administradores da CESTO e do Fundo BR Hotéis, com a previsão do término de obras de 89,00% sendo constantemente adiada e informada desde 2017 no INFORME TRIMESTRAL FII para a CVM, apesar da previsão legal para término de obras nas três escrituras públicas de promessa de compra e venda no valor total de **R\$ 134.4 milhões**, registradas e assinadas em 21/12/2012 e 04/12/2013 nos cartórios do 23º e 24º Ofício de Notas da Capital do Rio de Janeiro/RJ pelo ex-administrador **BNY MELLON Serviços Financeiros DTVM S.A.** através de seu ex-Presidente **José Carlos Lopes Xavier de Oliveira** (Zeca de Oliveira) e pelo **Sócio da CESTO, Sr. Daniel Bueno Vorcara** atual Presidente do Banco MASTER liquidado pelo BACEN recentemente.

A CESTO pediu em 13/01/2015 e já recebeu em 2017 do Fundo o pagamento da segunda parcela final destes contratos de compra das unidades do Hotel Golden Tulip BH no total de R\$ 7.206.525,71.

A CESTO concordou mas não pagou até hoje: a multa pelo de atraso de obras cobrada pelo ex-administrador BNY MELLON DTVM para o Fundo BR HOTÉIS.

A ELITE Corretora substituiu o BNY MELLON DTVM, e a atual administradora RJI CORRETORA não realizou até hoje a lavratura das escrituras do Hotel Golden Tulip BH **registrado sob a matrícula 104.030 no Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte** e nem realizaram cobrança por via administrativa e nem judicial, da indenização mensal no valor de 1% (um por cento) do preço dos imóveis no caso de atraso de obras por parte da SPE CESTO INCORPORADORA S/A.

Essa falha persistente na regularização da propriedade de um ativo tão significativo demonstra flagrante inércia ou incapacidade da administração em gerir adequadamente o patrimônio do Fundo, o que mina a credibilidade da gestão, prejudica a capacidade de alienação do ativo e geração de lucros, e o expõe a riscos de penhora ou constrição por dívidas da SPE CESTO, além de expor o Fundo a riscos patrimoniais.

Em 31/10/2025, conforme relatório INFORME MENSAL do Fundo disponível ao público na CVM, o Patrimônio Líquido (PL) é R\$ 112.017.592,42 e o valor contábil do Hotel BH é R\$ 97.645.000,00 no Balanço Patrimonial de 31/12/2024, que corresponde a **87,17%** do PL.

A ausência de registro definitivo de propriedade das unidades autônomas do HOTEL GOLDEN TULIP BH (HOTEL BH) em nome do Fundo, no cartório de registro de imóveis competente da matrícula do imóvel localizado em Belo Horizonte/MG, é uma obrigação desprezada desde



01/07/2016, até hoje pela omissão dos administradores RJI CORRETORA que substituiu a ELITE CORRETORA a partir de 01/01/2023, e pela ex-gestora BRIDGE, gestora do Sr. ZECA DE OLIVEIRA, cuja primeira medida foi permitir a CESTO retirar a operadora do Hotel GOLDEN TULIP, e depois mantida pelo sucessor GRAPHEN cujos sócios foram ex-funcionários da BRIDGE.

Essa situação expõe o principal ativo do Fundo a um risco jurídico desnecessário e impede sua plena utilização e valorização no mercado, além de levantar sérias questões sobre o cumprimento dos deveres fiduciários dos administradores.

**Imóveis do Hotel Golden Tulip BH (Belo Horizonte/MG) – SEM AVERBAÇÃO NO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BH – Matrícula 104.030** conforme unidades habitacionais descritas em relação de imóveis em anexo:

- 64 (sessenta e quatro) apartamentos suítes Standard R\$ 33.269.738,82.
- 51 (cinquenta e um) apartamentos suítes Master – R\$ 33.070.193,28.
- 03 (três) Centros de Convenções – R\$ 68.152.500,00.
- **Total do Valor de Compra: R\$ 134.492.432,10**

#### **FRAUDE CONTÁBIL - OCULTAÇÃO DE DIREITOS OBRIGACIONAIS**

A RJI Corretora não contabilizou no seu patrimônio o ativo de direito obrigacional de indenização, na conta contábil OUTROS VALORES A RECEBER, devida em razão do descumprimento do compromisso assumido pela SPE CESTO INCORPORADORA S/A de conclusão da obra no prazo contratado, vale dizer, não cobrou da SPE CESTO, o que implica em um acréscimo patrimonial por parte da SPE CESTO, permitindo enriquecimento ilícito em detrimento do FUNDO.

A RJI Corretora tem o dever de contabilizar o valor atual de aproximadamente **R\$ 120.045.233,10** em 31/07/2025, referente à indenização mensal de 1% do preço dos imóveis por atraso de obras, devido ao Réu, conforme cláusula penal 5.1 e 5.1.1. das escrituras públicas de 21/12/2012 (140 meses de atraso a partir de novembro de 2013) e 04/12/2013 (131 meses de atraso a partir de agosto de 2014).

Essa cobrança foi feita administrativamente à SPE CESTO pelo administrador BNY MELLON em 2015 no valor de R\$ 17 milhões, conforme carta de ciência da SPE CESTO.

A RJ1 CORRETORA, com assessoria da GRAPHEN, tem o dever fiduciário de diligência e lealdade para com o Fundo e seus cotistas, mas não fez até hoje a contabilização de direito legítimo, a saber, cobrança administrativa e ação judicial deste título de dívida da SPE CESTO.

Essa omissão representa uma grave violação dos deveres de administração e gestão e um **prejuízo bilionário** ao patrimônio do Fundo, indicando uma possível conivência associativa.

## **CONTABILIDADE IRREGULAR DA DÍVIDA DE TAXA DE PERFORMANCE**

Ressalte-se que na Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO realizada em 11/08/2014 conforme em anexo, os cotistas aprovaram as contas das **Demonstrações Financeiras de 31/12/2013** em anexo, nas quais o Fundo reconheceu a ressalva do Parecer dos Auditores **PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes** na página 4 da DF 2013, onde consta expressamente o valor da dívida original de R\$ 4.796.000,00.

E também reconheceu a dívida com os encargos moratórios conforme a ressalva do Parecer dos Auditores **AUDIPEC** de 29/03/2024, parte integrante das **Demonstrações Financeiras de 31/12/2023**, onde destacaram o impacto da despesa de taxa de performance devida e não paga à BRASIL PARTNERS (Drachma Capital) na rentabilidade da Cota e no Patrimônio do Fundo, em face da não contabilização, que lemos na Pág. 3 da DF 2023 conforme em anexo, ao fim do último parágrafo:

"(...) O valor da despesa de taxa de performance, com base nos critérios atualmente previstos no regulamento totaliza R\$ 4.796mil em 31 de dezembro de 2013. Caso estes valores, tivessem sido registrados nas demonstrações contábeis naquela data, com base no Regulamento vigente, o passivo e o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023 seriam acrescidos e reduzidos por R\$ 4.796 mil, respectivamente, com o correspondente reflexo no valor da cota nesta data. Esse valor de taxa de performance não considera eventuais reflexos de correção e juros, eventualmente incidentes pelo prazo decorrido até as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 (...)".

A não contabilização de uma dívida conhecida e significativa, apontada pelos próprios auditores e reconhecida em balanços anteriores, demonstra uma conduta que visa ocultar a real situação financeira do



Fundo, prejudicando a transparência e a informação aos credores e ao mercado.

Tal conduta viola princípios contábeis fundamentais, como o *princípio da competência* (que exige o registro das despesas no período em que ocorrem, independentemente do pagamento) e o *princípio da prudência* (que impõe o registro de passivos conhecidos), além do dever de transparência (*disclosure*) que recai sobre entidades que operam no sistema financeiro e de capitais, em conformidade com as normas da CVM.

Essa omissão deliberada configura uma manipulação das demonstrações financeiras com o intuito de apresentar uma situação patrimonial e financeira irreal.

#### **IRREGULARIDADE NAS NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31/12/2024**

O Fundo demonstrou flagrante falta de transparência contábil-econômica para o sistema financeiro e a CVM, descumprindo a norma contábil prevista na alínea XXIII do artigo 24 da IN CVM 516.

Omitiu no registro do item 13 - "Demandas Judiciais" das notas explicativas do Balanço de 31/12/2024, a informação sobre a ação judicial de pedido de falência feito pelo autor BRASIL PARTNERS (ex-DRACHMA CAPITAL) distribuída em 06/05/2024 na 3ª Vara Empresarial do TJRJ (Processo: 0854483-02.2024.8.19.0001) e da Ação de Indenização distribuída em 20/08/2024 na 1ª Vara Empresarial do TJRJ (Processo: 0883913-96.2024.8.19.0001).

A ocultação destas duas demandas judiciais, que é um evento de extrema relevância e impacto para a continuidade das operações do Fundo e para a percepção de risco dos cotistas e investidores em relação a prática de FRAUDE A CREDITORES na Ação de Falência, é uma grave violação ao dever de informação e transparência (*full disclosure*), com o claro intuito de enganar o sistema financeiro, os cotistas e os investidores sobre a real situação do Fundo.

Essa conduta não apenas viola a regulamentação da CVM, mas também compromete a integridade do mercado financeiro e de capitais.





## CONCLUSÃO

A intenção é clara: liquidar a pessoa jurídica rapidamente, e distribuir seus ativos líquidos aos cotistas, ignorando as dívidas e obrigações, configurando uma **clara fraude a credores**.

A nova convocação (vide cópia do Edital em anexo para a AGC em **16/12/2025**, com o objetivo de aprovar um "plano de liquidação" elaborado pelo gestor GRAPHEN Investimentos, é a etapa final deste esquema. Trata-se de um instrumento para **formalizar a distribuição dos ativos líquidos**, em especial o resgate imediato de **R\$ 6,2 milhões** do "fundo cardinal", transferindo-os diretamente aos cotistas e perpetuando a fraude a credores.

A RJI CORRETORA, a gestora GRAPHEN agem em **conluio para aprovar um plano de liquidação que, com base nas irregularidades já apontadas, visa apenas esvaziar o patrimônio do Fundo antes que os credores possam exercer seus direitos**. Este ato é a materialização do **golpe final** e tem também outros objetivos, omitir as irregularidades contra o fundo e atrapalhar a satisfação do crédito de credores na Ação de Falência.

Por todo o exposto, a Brasil Partners Asset Management S.A. considera cumprido seu dever ético e moral de submeter à apreciação deste INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA RPPS e sua Diretoria Executiva o relato fático, os indícios e os documentos ora referenciados e colacionados, a fim de que, no uso das atribuições legais que lhe cabem, este COTISTA adote as providências administrativas que entender cabíveis, pertinentes e necessárias para a apuração da verdade dos fatos e o escrutínio da conduta dos eventuais envolvidos e dos potenciais fatores de riscos intrínsecos para o Fundo.

Por fim, a Comunicante para efeito de correspondências, informa o endereço eletrônico de seu Diretor e representante legal Sr. Gino Corrêa de Melo: [gino878@yahoo.com](mailto:gino878@yahoo.com).

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos necessários. Atenciosamente,

**BRASIL PARTNERS ASSET MANAGEMENT S/A**

**Gino Correa de Melo**  
**Diretor**

**Golden Tulip Belo Horizonte  
Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII**

**(CNPJ nº. 15.461.076/0001-91)**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços  
Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A.)**

**Demonstrações financeiras  
Relatório dos auditores independentes  
sobre as demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

# **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

## **Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

---

### **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes	2-4
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado do exercício	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração do fluxo de caixa – método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9-26

## **Relatório dos auditores independentes**

À Administradora e aos Cotistas do  
Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Examinamos as demonstrações financeiras do Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

---

*PricewaterhouseCoopers, Av. José Silva de Azevedo Neto 200, 1º e 2º, Torre Evolution IV, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, Brasil 22775-056  
T: (21) 3232-6112, F: (21) 3232-6113, [www.pwc.com/br](http://www.pwc.com/br)*

*PricewaterhouseCoopers, Rua da Candelária 65, 20º, Rio de Janeiro, RJ, Brasil 20091-020, Caixa Postal 949,  
T: (21) 3232-6112, F: (21) 2516-6319, [www.pwc.com/br](http://www.pwc.com/br)*



Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

### **Base para opinião com ressalva**

#### **Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento**

Conforme descrito na Nota 6 , em 31 de dezembro de 2013, o Fundo possui investimentos em uma das unidades imobiliárias destinadas para renda que não se encontram avaliadas ao valor justo conforme previsto na Instrução CVM 516. Consoante a administração, o ajuste a valor justo no montante de R\$ 14.798 mil será reconhecido contabilmente ao longo de 2014. Houvesse tal valor sido registrado nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o ativo, o patrimônio líquido e o lucro líquido do exercício, seria acrescido nesse valor, com o correspondente efeito no valor das cotas do Fundo.

#### **Apropriação da taxa de performance**

O Regulamento atual do Fundo prevê a apuração e pagamento de taxa de performance conforme descrito na Nota 7(II). Não obstante, o administrador e a gestora estão em processo de submissão aos cotistas proposta visando a alteração do Regulamento no que respeita ao critério de apuração, reconhecimento e pagamento da taxa de performance, o qual se aprovada produziria efeitos retroativos . Desta forma, não foi reconhecida nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 despesa com taxa de performance com base nos critérios atualmente previstos no Regulamento, totalizando R\$ 1.836 mil e também sobre o efeito descrito no parágrafo acima, de aproximadamente R\$ 2.960 mil. Houvesse tais valores sido registrados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, com base no Regulamento atualmente vigente, o passivo seria acrescido e o patrimônio líquido e o lucro líquido do exercício, seriam reduzidos em R\$ 4.796 mil , com o correspondente efeito no valor das cotas do Fundo.



Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Opinião**

Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto descrito no parágrafo "Base para opinião com ressalva" – ajuste a valor justo de propriedades para investimentos e pelos possíveis efeitos decorrentes da decisão sobre o assunto descrito no parágrafo "apropriação da taxa de performance", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2013, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2014

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

João Manoel dos Santos  
Contador CRC 1RJ054092/O-0

**Balanco Patrimonial**  
**em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

(Em reais mil)

**Fundo:** Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário  
**Instituição Administradora:** BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**CNPJ:** 15.461.076/0001-91  
**CNPJ:** 02.201.501/0001-61

	2013	2012	% do patrimônio líquido		2013	2012	% do patrimônio líquido
<b>Ativo</b>				<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Disponibilidades	6	9	0,00%				0,00%
Aplicações financeiras	47.342	9.272	23,10%	Obrigações por aquisição de imóveis	6.386	4.723	3,12%
Cotas de fundo de investimento	40.069	2.257	19,55%	Taxa de Custódia a pagar	6	3	0,00%
CDB Pós Fixado	7.273	7.015	3,55%	Taxa de administração a pagar	217	113	0,11%
Impostos a compensar	741	462	0,36%	Outras contas a pagar	1	1	0,00%
<b>Total do circulante</b>	<b>48.089</b>	<b>9.743</b>	<b>23,47%</b>	<b>Total do circulante</b>	<b>6.610</b>	<b>4.839</b>	<b>3,23%</b>
<b>Não Circulante</b>				<b>Patrimônio líquido</b>			
Propriedade para investimento				Cotas integralizadas	175.150	104.500	85,47%
Imóveis para renda em construção de terceiros	163.437	101.223	79,76%	Ajuste de avaliação a valor justo	28.944	-	14,12%
	<u>163.437</u>	<u>101.223</u>	<u>79,76%</u>	Lucros acumulados	822	1.626	0,40%
<b>Total do não circulante</b>	<b>163.437</b>	<b>101.223</b>	<b>79,76%</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>204.916</b>	<b>106.126</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>211.526</b>	<b>110.965</b>		<b>Total do Passivo e Patrimônio líquido</b>	<b>211.526</b>	<b>110.965</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Demonstração do Resultado para o período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2012  
e exercício findo em 31 de dezembro de 2013**

(Em reais mil, exceto o lucro líquido e valor patrimonial por cota)

**Fundo: Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**      **CNPJ: 15.461.076/0001-91**  
**Instituição Administradora: BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de**      **CNPJ: 02.201.501/0001-61**  
**Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

<b>Composição do resultado do exercício/período</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Propriedades para Investimento</b>		
Ajuste a valor justo	28.944	0
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>	<b>28.944</b>	<b>0</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	1.435	2.092
Receitas de títulos de renda fixa	496	15
	<b>1.931</b>	<b>2.107</b>
<b>Outras receitas/ despesas</b>		
Gastos com colocação de cotas	(908)	0
Despesas de serviços profissionais	(50)	(1)
Despesas de taxa de administração e custódia	(1.726)	(475)
Contribuições, taxas e impostos	(23)	-
Outras receitas e despesas	(29)	(5)
	<b>(2.735)</b>	<b>(481)</b>
<b>Lucro líquido do exercício/ período</b>	<b>28.140</b>	<b>1.626</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>1.717.857</b>	<b>1.045.000</b>
<b>Resultado líquido por cota - R\$</b>	<b>16,3811</b>	<b>1,5557</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para o período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2012  
e exercício findo em 31 de dezembro de 2013**

(Em reais mil)

Fundo: Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.461.076/0001-91

Instituição Administradora: BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ: 02.201.501/0001-61

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucro acumulado</u>	<u>Total</u>
<b>Integralização inicial em 22 de agosto de 2012</b>	<b>4.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.000</b>
Integralização de cotas no período	100.500	-	-	100.500
Lucro líquido do período	-	-	1.626	1.626
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>104.500</b>	<b>-</b>	<b>1.626</b>	<b>106.126</b>
<b>Saldos em 01 de Janeiro de 2013</b>	<b>104.500</b>	<b>-</b>	<b>1.626</b>	<b>106.126</b>
Integralização de cotas no exercício	70.650	-	-	70.650
Lucro líquido do exercício	-	-	28.140	28.140
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	28.944	(28.944)	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2013</b>	<b>175.150</b>	<b>28.944</b>	<b>822</b>	<b>204.916</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstração do Fluxos de Caixa - Método Indireto**

Para o período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2012 e exercício findo em 31 de dezembro de 2013

(Em reais mil)

**Fundo:Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 15.461.076/0001-91**

**Instituição Administradora: BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ: 02.201.501/0001-61**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido do exercício/período	28.140	1.626
<b>Ajustes ao resultado líquido:</b>		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(28.944)	-
	<u>(804)</u>	<u>1.626</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Impostos a compensar	(279)	(462)
Pagamento de taxa de administração	104	113
Outras contas a pagar	2	4
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>(173)</u>	<u>(345)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aplicação em CDB Pós Fixado	(258)	(7.015)
Gastos com propriedades para investimento em construção	(33.270)	(101.223)
Aquisição por aquisição de imóveis	1.663	4.723
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<u>(31.864)</u>	<u>(103.515)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	70.650	104.500
<b>Caixa líquido das atividades de financiamentos</b>	<u>70.650</u>	<u>104.500</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>37.809</b></u>	<u><b>2.266</b></u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período</b>	2.266	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período</b>	40.075	2.266
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>37.809</b></u>	<u><b>2.266</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), administrado pelo BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A., foi constituído em 22 de agosto de 2012, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472 nº 472/08"), e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 18 de dezembro de 2012.

A primeira emissão de cotas teve seu período de distribuição encerrado em 22 de novembro de 2012 (Nota 10). Durante a fase de distribuição de cotas, os recursos recebidos decorrentes da integralização de cotas foram investidos em cotas de fundos de investimento financeiro ou títulos de renda fixa, conforme previsto no artigo 11 da Instrução CVM 472. O Fundo fez o seu primeiro investimento em ativos imobiliários em 21 de dezembro de 2012 (Nota 6).

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação da propriedade ou quaisquer outros direitos reais relativos aos Ativos Imobiliários, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa.

A gestão do Fundo é realizada pela Drachma Investimentos S.A. ("Gestora").

A prestadora de serviços de consultoria imobiliário para o Fundo é a Dexter Engenharia Sociedade Simples Ltda. ("Consultora imobiliária").

O Fundo possui suas cotas admitidas à negociação na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo que até 31 de dezembro de 2013, não houve negociação.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº. 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 estão sendo apresentadas comparativamente às do período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2012.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2014.

## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

### **3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **(a) Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

##### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

##### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por cotas de fundos de investimento, títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.



## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

### **(b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### **I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

#### **II. Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### **(c) Propriedades para Investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### **(d) Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

#### **(e) Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

#### **(f) Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **(g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I ) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(a) e 3(b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3(c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 6.

# Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário

---

## **4 Riscos associados ao Fundo**

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 seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

**4.1 Fatores de Risco.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias ou compromissos por qualquer dos prestadores de serviços do Fundo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas ou ainda que alcancem ou superem o IGP-M.

**4.2 Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**4.3 Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos Ativos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos ativos imobiliários.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

- 4.4 Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários, uma vez que as Cotas do Fundo poderão ser subscritas por um mesmo investidor, dispensando a necessidade de qualquer critério específico para tanto.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

- 4.5 Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

- 4.6 Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Custodiante ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, sujeitando-se inclusive os Cotistas à perda de capital investido no Fundo.

- 4.7 Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Consultor Imobiliário encontrar outros ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

- 4.8 Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

- 4.9 Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.
- 4.10 Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.
- 4.11 Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.
- 4.12 Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.
- Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc).
- 4.13 Riscos tributários.** A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário 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.



## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda 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.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**4.14 Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

- 4.15 Riscos macroeconômicos gerais.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

- 4.16 Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo 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 em mercado secundário.

## Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário

---

- 4.17 Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- 4.18 Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.
- 4.19 Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## 5 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2012 e 2013 estão representadas por:

### De caráter não imobiliário – 31/12/2012

Cotas de Fundo de Renda Fixa:

BNY Mellon ARX Fundo de Investimento Referenciado DI Longo Prazo	2.257
Bradesco Fundo de Investimento Referenciado DI Federal Extra	7.015

<b>TOTAL</b>	<b>9.272</b>
--------------	--------------

### De caráter não imobiliário – 31/12/2013

Cotas de Fundos de Renda Fixa

BNY Mellon ARX Fundo de Investimento Referenciado DI Longo Prazo	87
Bradesco Fundo de Investimento Referenciado DI Federal Extra	39.982
CDB Pós-fixado - Santander Asset Management DTVM Ltda	7.273

<b>TOTAL</b>	<b>47.342</b>
--------------	---------------

## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

Correspondem a cotas do BNY Mellon ARX Fundo de Investimento Referenciado DI Longo Prazo e Bradesco Fundo de Investimento Referenciado DI Federal Extra administrados, respectivamente, pelo BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A. e Banco Bradesco S.A., não possuem vencimento e podem ser resgatados a qualquer momento (liquidez diária).

O CDB pós-fixado é custodiado pela CETIP e possui data de vencimento em 11 de junho de 2015.

## **6 Propriedades para Investimento**

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e do período findo em 31 de dezembro de 2012 está descrita a seguir:

Aquisição de propriedades para investimento	101.223
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>101.223</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	28.944
Aquisição de unidades hoteleiras tipo máster	33.270
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>163.437</b>

### **Descrição do empreendimento**

Corresponde a 64 unidades standard, 51 unidades master e 3 centros de convenções do hotel Golden Tulip ("hotel"), um empreendimento localizado na região central da capital de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, nº.18, Centro, Belo Horizonte, no início da Linha Verde. O hotel está em fase final de construção e terá capacidade para 410 apartamentos, com média de 40 m<sup>2</sup>, sendo 4 suítes presidenciais de até 90 m<sup>2</sup> e 1 suíte reais de 217 m<sup>2</sup>. Possui um Heliponto, estrutura de espaço *fitness*, espaços para eventos totalizando 1.000 m<sup>2</sup>, um *convention center* com cerca de 5.000 m<sup>2</sup> e 2 restaurantes. A previsão para o término da obra é maio de 2014.

#### **a) Centros de convenções**

Em 21 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu 3 centros de convenções do Hotel Golden Tulip Belo Horizonte localizado em Minas Gerais que estão em fase final de construção a um valor de R\$68.153, pagando a primeira parcela de R\$ 65.000 em dezembro de 2012 e constituindo obrigação a pagar de R\$ 3.153. Esta obrigação será quitada, pelo seu valor original sem atualização, ao término da obra, previsto para maio de 2014. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa APSIS Consultoria Empresarial Ltda., datado de dezembro de 2013 e formalmente aprovado pela administração em 30 de dezembro de 2013. Em dezembro de 2013 os centros de convenções estão avaliados a valor justo e correspondem ao montante de R\$ 79.900.

## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

### **b) Unidades Hoteleiras Standard**

Em 21 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu 64 unidades hoteleiras tipo Standard no Hotel Golden Tulip Belo Horizonte a um valor de R\$33.070, pagando a primeira parcela de R\$ 31.500 em dezembro de 2012 e constituindo uma obrigação a pagar de R\$ 1.570. Esta obrigação será quitada, pelo seu valor original sem atualização, no término da obra, prevista para maio de 2014. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa APSIS Consultoria Empresarial Ltda., datado de novembro de 2013 e formalmente aprovado pela administração em novembro de 2013. Em 31 de dezembro de 2013 as unidades hoteleiras tipo standard estão avaliados a valor justo e correspondem ao montante de R\$ 50.267.

### **c) Unidades Hoteleiras Máster**

Em 2013, o Fundo adquiriu 51 unidades hoteleiras tipo Master no Hotel BH Golden Tulip a um valor de R\$33.270, pagando a primeira parcela de R\$ 31.606 em dezembro de 2013 e constituindo uma obrigação a pagar de R\$ 1.663. Esta obrigação será quitada no término da obra, prevista para maio de 2014. As unidades hoteleiras tipo master adquiridas em dezembro de 2013 estão avaliadas ao preço de custo. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa APSIS Consultoria Empresarial Ltda., datado de novembro de 2013 e equivale a R\$ 48.068. O ajuste ao valor justo no valor de R\$ 14.798 será registrado contabilmente pelo administrador durante o primeiro semestre de 2014.

### **6.1 Seguro da obra**

O imóvel para renda do Fundo encontra-se segurado quanto aos riscos e ao montante máximo abaixo mencionado:

<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Importância segurada</b>
(1)	120.756

- (1) Básico - Obras civis em Construção, instalação e Montagem, Danos morais, Danos em Consequência de erro de projeto, Despesas Extraordinárias, Despesas com Desentulho, Despesas com Honorários de Perito, Equipamentos Móveis ou Estacionários Utilizados na Obra, Manutenção Ampla, Obras Concluídas, Responsabilidade Civil Geral e Cruzada sem Fundação, responsabilidade Civil do Empregador e Tumultos.

# **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

## **7 Taxa de administração e performance**

### **I Taxa de administração**

Os prestadores de serviços de administração ao Fundo, dentre eles a Instituição Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário receberão, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R\$ 21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais), de acordo com a proporção ajustada entre eles. A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

### **II Taxa de Performance**

O Gestor receberá, além de parcela da Taxa de Administração, uma remuneração de performance, de 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido da taxa de 6% (seis por cento) ao ano, que será paga diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada e provisionada por dia útil, sendo paga semestralmente. O Administrador e a Gestora estão em processo de submissão aos cotistas proposta visando a alteração do Regulamento no que respeita ao critério de apuração, reconhecimento e pagamento da taxa de performance, o qual se aprovada produziria efeitos retroativos. Desta forma, não foi reconhecida nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 despesa com taxa de performance com base nos critérios atualmente previstos no Regulamento, que montaria a aproximadamente R\$ 1.836 e se considerado também a performance sobre o ajuste a valor justo a ser reconhecido em 2014 ( nota 6 c ), seria crescida de aproximadamente R\$ 2.960 .

## **8 Distribuição de resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, descontados das despesas ordinárias serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.



## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante na data em que a Instituição Administradora informar a BM&FBovespa o rendimento a ser distribuído pelo Fundo, informação esta que deverá ocorrer até o 4º dia do respectivo mês em que ocorrer a distribuição, respeitado o disposto no regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e no período findo em 31 de dezembro de 2012, o Fundo não distribuiu rendimentos aos cotistas, tendo em vista que o imóvel ainda está em construção e tem previsão de inauguração em maio de 2014, quando o Fundo passará efetivamente a auferir recebimentos de caixa da atividade imobiliária.

## **9 Patrimônio Líquido**

### **a) Cotas de Investimentos Integralizadas**

As cotas que compõem a emissão inicial do Fundo foram distribuídas mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476 de 2009 - ICVM 476/2009.

Em 18 de maio de 2012, o Administrador aprovou a realização da primeira emissão de cotas do Fundo, de, no mínimo 650.000 cotas e, no máximo, 2.000 cotas, cujo valor unitário de emissão foi de R\$ 100 (cem mil reais) por cota.

O encerramento da oferta de distribuição pública da primeira emissão de cotas do Fundo ocorreu em 22 de novembro de 2012 com a subscrição e integralização de 1.045.000 cotas, totalizando R\$ 104.500. Uma vez subscrito o mínimo de cotas, o Fundo, mediante recomendação e autorização do Gestor iniciou suas atividades. As cotas remanescentes não subscritas foram canceladas.

O Administrador aprovou a realização da segunda emissão de cotas do Fundo, onde foram subscritas e integralizadas 672.857 cotas com o valor unitário de R\$ 105, totalizando R\$ 70.650. O encerramento da distribuição pública referente a segunda emissão de cotas foi em 04 de novembro de 2013.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 1.717.857 cotas integralizadas, no valor de R\$ 119,285567 cada, totalizando R\$ 204.916.

O Fundo incorreu em R\$ 908 com gastos relativos a colocação das cotas, os quais foram reconhecidos como despesa no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

### **b) Reservas para Contingências**

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência, por indicação do Consultor Imobiliário, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica. A reserva não foi constituída por não haver, no momento riscos contingenciais.

### **c) Rentabilidade**

A rentabilidade do Fundo, calculada sobre o patrimônio líquido médio de R\$ 124.616, no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi positiva em 23,31%. Esta rentabilidade é baseada no resultado da avaliação a valor justo das propriedades para investimento.

## **10 Encargos debitados pelo Fundo**

<b>Encargos</b>	<b>2013</b>
Gastos com colocação de cotas	908
Despesas com taxa de administração	1.683
Despesas com taxa de custódia	43
Contribuições, taxas e impostos	23
Despesas com outras taxas	29
<b>Total</b>	<b>2.686</b>

## **11 Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de Impostos de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.003, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

### **12 Partes Relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto por aquelas descritas na nota 7.

### **13 Serviços de tesouraria e custódia**

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco Bradesco S.A.

### **14 Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

## Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2013:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos</b>				
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundo de Investimento	40.069	-	-	40.069
CDB Pós fixado	7.273	-	-	7.273
Propriedades para investimento	-	-	163.437	163.437
<b>Total do ativo em 2013</b>	<b>47.342</b>	<b>-</b>	<b>163.437</b>	<b>210.779</b>
<b>Total do ativo em 2012</b>	<b>9.272</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.272</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 6 (Propriedades para investimento).

## 15 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - Valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
  - Valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

## **Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Administrado pela BNY Mellon Serviços Financeiros  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado o contrário**

---

- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
- O balancete semestral;
  - O relatório do administrador, observado o disposto na instrução CVM nº 472, 31 de outubro de 2008.
- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- Demonstrações financeiras
  - O relatório do administrador, observado o disposto na instrução CVM nº 472, 31 de outubro de 2008.
  - O parecer do auditor independente
- VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

### **16 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

### **17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Informamos que a Administradora, no exercício findo de 31 de dezembro de 2013, não contratou serviços da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

\* \* \*

**Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis**

**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**  
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)  
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações financeiras do  
exercício findo em 31 de  
dezembro de 2023



# Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

(Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

## Demonstrações financeiras do exercício

Findo em 31 de dezembro de 2023

### Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....3 - 7

#### Demonstrações financeiras auditadas

Balanco patrimonial .....8

Demonstração do resultado .....9

Demonstração das mutações no patrimônio líquido.....10

Demonstração dos fluxos de caixa .....11

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....12 - 26



## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

À

Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis

### **Opinião com ressalva**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis (“Fundo”), as quais compreendem o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito decorrente do assunto descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião com ressalva**

#### Apropriação da taxa de performance

O Regulamento atual do Fundo prevê a apuração e pagamento da taxa de performance conforme descrito na nota explicativa nº 6 (b). Entretanto, a Administração não registrou a provisão da taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, quando houve base de apuração da referida taxa, tendo em vista que o Administrador e a Gestora, daquela época, submeteram aos cotistas, proposta visando a alteração do Regulamento com relação ao critério de apuração, reconhecimento e pagamento da taxa de performance, a qual ainda não foi aprovada pelos cotistas do Fundo. O valor da despesa de taxa de performance, com base nos critérios atualmente previstos no regulamento totaliza R\$ 4.796 mil em 31 de dezembro de 2013. Caso estes valores, tivessem sido registrados nas demonstrações contábeis naquela data, com base no Regulamento vigente, o passivo e o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023 seriam acrescidos e reduzidos por R\$ 4.796 mil, respectivamente, com o correspondente reflexo no valor da cota nessa data. Esse valor de taxa de performance não considera eventuais reflexos de correção e juros, eventualmente incidentes pelo prazo decorrido até as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.



Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

### **Ênfase**

#### **Reprovação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2015**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17, na Assembleia Geral de Cotistas de 02 de junho de 2016 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

#### **Reprovação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17, na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 04 de maio de 2021 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

#### **Reprovação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17, na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 02 de maio de 2022 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



### Mensuração do Valor Justo do Imóvel

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 86,60% de seu patrimônio líquido representado por propriedades para investimento cuja mensuração a valor justo se dá pela através de laudo de avaliação elaborado por empresa contratada pelo Fundo, bem como por possível proposta de venda. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Devido à relevância de investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

### Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

Confirmar através das escrituras de compra e venda a propriedade dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre a data da emissão dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- b) Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



**AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.**

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: [www.audipecauditoria.com.br](http://www.audipecauditoria.com.br) / E-mail: [audipec@audipecauditoria.com.br](mailto:audipec@audipecauditoria.com.br)

- d) Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2024.

**AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.**

**CRC RJ-Nº 0202**

**Ernesto Patrício Giráldez**

**- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -**

**Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis****CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado por RJI CTVM Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Balanco Patrimonial**

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Circulante</b>		<b>17.522</b>	<b>16.100</b>
<b>Disponibilidades</b>		<b>1</b>	<b>4</b>
Depósitos bancários		1	4
<b>Operações compromissadas</b>		<b>518</b>	<b>32</b>
Letra do Tesouro Nacional		518	-
Notas do Tesouro Nacional		-	32
<b>Títulos e valores mobiliários</b>		<b>17.003</b>	<b>13.891</b>
<b>Título de renda fixa</b>		<b>17.003</b>	<b>13.891</b>
Letra Financeira do Tesouro	<b>4.a</b>	17.003	13.891
<b>Outros Créditos</b>		<b>-</b>	<b>2.173</b>
Impostos a Compensar		-	2.173
<b>Não Circulante</b>		<b>112.137</b>	<b>139.911</b>
<b>Propriedade para investimento</b>		<b>112.137</b>	<b>139.911</b>
Imóveis	<b>4.b</b>	112.137	139.911
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>129.659</b>	<b>156.011</b>
<b>Valores a Pagar</b>		<b>170</b>	<b>1.052</b>
Taxa de administração		121	153
Taxa de custódia		14	10
Despesa condomínio		26	-
Serviços bancários		2	-
Obrigações por aquisição de imóveis		-	860
Outras		7	29
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>129.489</b>	<b>154.959</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>129.659</b>	<b>156.011</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis****CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado por RJ CTVM Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Demonstração dos resultados**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

<b>Composição dos resultados dos exercícios</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Propriedade para investimento</b>	<b>11.408</b>	<b>7.997</b>
Ajuste a valor justo	11.408	7.997
<b>Renda com títulos de operações compromissadas</b>	<b>494</b>	<b>1.337</b>
Receitas de títulos de renda fixa	-	1.337
Letra Financeira do Tesouro	5	-
Letra do Tesouro Nacional	482	-
Nota do Tesouro Nacional	7	-
<b>Renda com títulos e valores mobiliários</b>	<b>86</b>	<b>-</b>
Rendimento e valorização/desvalorização em títulos de renda fixa	418	-
Rendimento e valorização/desvalorização a preço de mercado	(332)	-
<b>Outras receitas/despesas operacionais</b>	<b>(2.220)</b>	<b>-</b>
Outras despesas operacionais	(2.220)	-
<b>Demais despesas</b>	<b>(2.240)</b>	<b>(1.944)</b>
Despesa com taxa de administração	(1.643)	(1.749)
Despesa com consultoria/assessoria	(61)	(108)
Auditoria e custódia	(95)	-
Serviços bancários	(18)	(19)
Taxa de fiscalização	(24)	(20)
Despesa IPTU	(55)	-
Despesa condomínio	(329)	-
Outras	(15)	(48)
<b>Lucro (prejuízo) dos exercícios</b>	<b>7.528</b>	<b>7.390</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis****CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado por RJI CTVM Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Rendimentos distribuídos	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>190.836</u>	<u>(30.374)</u>	<u>(1.861)</u>	<u>(11.032)</u>	<u>147.569</u>
Amortização de cotas	-	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	-	-	7.390	7.390
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	7.997	-	(7.997)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>190.836</u>	<u>(22.377)</u>	<u>(1.861)</u>	<u>(11.639)</u>	<u>154.959</u>
Amortização de cotas	-	-	(25.000)	-	(25.000)
Lucro do exercício	-	-	-	7.528	7.528
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	11.408	-	(11.408)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<u>190.836</u>	<u>(10.969)</u>	<u>(26.861)</u>	<u>(23.517)</u>	<u>129.489</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis****CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado por RJI CTVM Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

**Demonstração do fluxo de caixa**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido dos exercícios	7.528	7.390
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(11.408)	(7.997)
<b>Resultado líquido ajustado</b>	<b>(3.880)</b>	<b>(607)</b>
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos operacionais</b>	<b>28.877</b>	<b>608</b>
Redução/Aumento operações compromissadas	(486)	-
Redução/Aumento títulos de renda fixa	(3.113)	(8.853)
Outros créditos	2.173	57
Taxa de Administração a pagar	(32)	(11)
Despesa condomínio	5	-
Taxa de custódia	5	(2)
Despesa banco liquidante	2	-
Taxa Selic	(1)	-
Despesa imóveis	(860)	-
Baixa de imóveis	31.184	9.417
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>	<b>24.997</b>	<b>1</b>
Amortização	(25.000)	-
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(25.000)</b>	<b>-</b>
<b>(Redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(3)</b>	<b>1</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	3
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	4
<b>(Redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(3)</b>	<b>1</b>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações contábeis.

## **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII**

**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado pela RJL Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis – FII, administrado pela RJL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 – Parte, CEP: 20040-909, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30 e, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira (“Administradora”), foi constituído em 22 de agosto de 2012, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/08 e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 18 de dezembro de 2012.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação da propriedade ou quaisquer outros direitos reais relativos aos Ativos Imobiliários, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo é destinado exclusivamente a quaisquer pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que sejam classificados como Investidores Qualificados e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA., com sede à Avenida das Nações Unidas, 8501, 17º andar, Pinheiros - São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.403.817/0001-88, devidamente autorizada à prestação dos referidos serviços por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 12.348, expedido em 25 de maio de 2012 (“Gestor”).

As aplicações em Fundo não contam com a garantia da RJL Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), da Gestora, ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”).

### **2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração do Fundo e foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e normas contábeis aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 20 de fevereiro de 2023.

### **3. Práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

#### **(a) Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **I. Data do reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiro**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

##### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na categoria a seguir:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

##### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**(b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**(c) Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao seu custo de aquisição ou formação e subsequentemente são mensuradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida ou através de estudos econômico-financeiros elaborados pela Administradora. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**(d) Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

## Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e a natureza seja certa, e o valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### **(e) Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### **(f) Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### **(g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas nas notas 3(a) e 3(b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".



Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- II. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3(c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 4.1

**(h) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

**(i) Reconhecimento das obrigações por aquisição de imóveis**

A obrigação por aquisição de imóvel é mensurada pelo custo de aquisição, conforme previsto contratualmente e os pagamentos são efetuados conforme atingimento das etapas previstas nas cláusulas do contrato de compra e venda.

**4. Títulos e valores mobiliários**

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administração, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- i) **Títulos para negociação** - incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;
- ii) **Títulos mantidos até o vencimento** - incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira de mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:
- Que o fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
  - Que todos os cotistas declarem formalmente, por meio de um termo de

**Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII**

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJL Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

adesão ao regulamento do fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo como mantidos até o vencimento.

**(a) Composição da carteira**

Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

	<u>Valor custo</u>	<u>Valor mercado</u>	<u>Faixa de vencimento</u>
<b>Títulos para negociação</b>			
<b>Renda Fixa</b>	<b>16.182</b>	<b>17.003</b>	
Letra Financeira do Tesouro	16.182	17.003	Após 1 ano
<b>TOTAL</b>	<b>16.182</b>	<b>17.003</b>	

**(b) Propriedade para investimento**

	<u>Valor custo</u>	<u>Valor mercado</u>	<u>% sobre Patrimônio Líquido</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
<b>Empreendimento Imobiliários</b>	<b>144.758</b>	<b>112.137</b>	<b>86,59</b>
Unidades Hoteleiras Standard (a)	33.070	23.726	18,32
Unidades Hoteleiras Master (b)	33.270	22.688	17,52
Centro de convenções (c)	68.153	51.295	39,61
The One Office (d)	10.265	14.428	11,14
<b>TOTAL</b>	<b>144.758</b>	<b>112.137</b>	<b>86,59</b>

**4.1 Propriedade para investimento****I. Unidades Hoteleiras**

Os empreendimentos hoteleiros são compostos pelo Hotel Belo Horizonte, localizado em Belo Horizonte – Minas Gerais.

O investimento detido pelo Fundo no Hotel Belo Horizonte corresponde a 64 unidades standard, 51 unidades máster e 3 centros de convenções do hotel Belo Horizonte, o empreendimento localizado na região central da capital de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, nº.18, Centro, Belo Horizonte, no início da Linha Verde. O hotel está em fase final de construção e terá capacidade para 410 apartamentos, com média de 40 m², sendo 4 suítes presidenciais de até 90 m² e 1 suíte reais de 217 m². Possui um Heliporto, estrutura de espaço fitness, espaços para eventos totalizando 1.000 m², um convention center com cerca de 5.000 m² e 2 restaurantes.

**(a) Unidades Hoteleiras Standard**

## Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 21 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu 64 unidades hoteleiras tipo Standard no Hotel Belo Horizonte a um valor de R\$ 33.070, pagando a primeira parcela de R\$ 31.500 em dezembro de 2012 e constituindo uma obrigação a pagar atualizada de R\$ 1.776. Esta obrigação foi quitada parcialmente no montante de R\$ 552 em janeiro de 2018 e R\$ 1.224 em abril de 2018.

### **(b) Unidades Hoteleiras Máster**

Em 04 de dezembro de 2013, o Fundo adquiriu 51 unidades hoteleiras tipo Máster no Hotel Belo Horizonte a um valor de R\$ 33.270, pagando a primeira parcela de R\$ 31.606 em dezembro de 2013 e constituindo uma obrigação a pagar de R\$ 1.882, quitada em janeiro 2018. Em 1º de Setembro de 2016 houve a comunicação do Distrato entre a SPE Cesto e LA Hotéis Empreendimentos, detentora da marca Golden Tulip e Royal Tulip, por descumprimentos de prazos e cláusulas contratuais. Nas demonstrações contábeis levantadas em 31/12/2017 foi evidenciada a troca de nome dos empreendimentos Hotel e do Centro de Convenções de Belo Horizonte, anteriormente denominado Hotel Golden Tulip Belo Horizonte.

### **(c) Centros de Convenções**

Em 21 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu 3 centros de convenções do Hotel Belo Horizonte localizado em Minas Gerais que estão em fase final de construção a um valor de R\$ 68.153, pagando a primeira parcela de R\$ 65.000 em dezembro de 2012 e constituindo obrigação a pagar de R\$ 3.153. Parte desta obrigação foi quitada em dezembro de 2017, o saldo final da obrigação no valor de R\$ 566 foi quitado em 31 de janeiro de 2018.

## **II. Salas Comerciais**

O investimento detido pelo Fundo corresponde a 32 unidades de salas comerciais do The One Office Tower Taubaté, situado à Avenida Itália, esquina com a Rua Jurandir Martins Filho – Taubaté – São Paulo. O empreendimento possui uma área privativa total de 2.400 m², possui Heliponto, andares corporativos ou opção de salas menores, salas de reunião para uso coletivo, hall de entrada com mall e pé direito duplo, estacionamento privativo, 22 andares, 24 pavimentos, 20 andares tipo e 2 pavimentos duplex, 214 salas, podendo ser divididas em até 10 unidades por andar, salas com metragens de 36 a 715m². O empreendimento possui 7 lojas no térreo, 2 subsolos e 9 elevadores.

### **(d) The One Office**

Em 18 de junho de 2014, o Fundo adquiriu 34 unidades de salas comerciais do empreendimento The One Office Taubaté, localizado em Taubaté/SP a um valor de R\$ 10.236, pagando a primeira parcela de R\$ 9.929 no mesmo dia da aquisição e constituindo uma obrigação a pagar de R\$ 307. O habite-se foi emitido em 31 de março de 2016. Após o registro do habite-se e foi assinada a escritura definitiva de compra e venda no cartório de Taubaté/SP com o pagamento do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), culminando na transferência das salas adquiridas para o FII BR Hotéis. Do total restante a pagar à vendedora, R\$ 307, apenas R\$ 200 foram pagos, o restante

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

foi baixado para resultado em 25 de outubro de 2017.

## **5. Gerenciamento de riscos**

O Fundo está sujeito a variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que é um investimento de médio e longo prazo pode haver alguma oscilação do valor da cota no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### **a) Tipos de riscos gerais:**

#### **i. Risco de mercado**

Consiste no risco de variação no valor dos ativos financeiros da carteira do Fundo. O valor dos títulos e valores mobiliários podem aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das empresas emissoras. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a Carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos e dos derivativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no resultado do fundo.

#### **ii. Risco de crédito**

Consiste no risco de os emissores de títulos/valores mobiliários de renda fixa que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Adicionalmente, os contratos de derivativos estão eventualmente sujeitos ao risco da contraparte ou instituição garantidora não honrar sua liquidação.

#### **iii. Risco de liquidez**

O risco de liquidez caracteriza-se pela baixa ou mesmo falta de demanda pelos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo. Neste caso, o Fundo pode não estar apto a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no Regulamento e na regulamentação em vigor, pagamentos relativos a resgates de cotas do Fundo, quando solicitados pelos cotistas. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes da Carteira são negociados ou de outras condições atípicas de mercado.

#### **iv. Risco de concentração de ativos financeiros de um mesmo emissor**

A possibilidade de concentração da carteira de títulos e valores mobiliários de um mesmo emissor representa risco de liquidez dos ativos. Alterações da condição financeira de uma companhia ou de um grupo de companhias, alterações na expectativa de desempenho/resultados das companhias e da capacidade

## **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII**

**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo.

### **v. Risco proveniente do uso de derivativos**

O Fundo realiza operações no mercado de derivativos como parte de sua estratégia de investimento. Estas operações podem não produzir os efeitos pretendidos, provocando oscilações bruscas e significativas no resultado do Fundo, podendo ocasionar perdas patrimoniais para os cotistas. Isto pode ocorrer em virtude de o preço dos derivativos depender, além do preço do ativo objeto do mercado à vista, de outros parâmetros de precificação baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo objeto permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos, tendo como consequência o aumento de volatilidade de sua carteira. O risco de operar com uma exposição maior que o seu patrimônio líquido representa risco adicional para os investidores. Os preços dos ativos e dos derivativos podem sofrer alterações substanciais que podem levar a perdas ou ganhos significativos.

### **vi. Risco de perdas patrimoniais**

Este Fundo utiliza estratégias, inclusive com derivativos, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Fundo e, consequentemente dos cotistas de aportarem recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo quando solicitado pelo administrador, conforme previsto na regulamentação em vigor, para cobrir o prejuízo do Fundo.

Em decorrência dos fatores de risco indicados acima e de todos os demais fatores de risco aos quais o Fundo e/ou investimentos em que este invista estão sujeitos a administradora e/ou a Gestora não poderão ser responsabilizados por eventual depreciação da Carteira e/ou prejuízos que os cotistas do Fundo venham a sofrer em caso de liquidação do Fundo, exceto se a Administradora e/ou Gestora agirem com comprovada culpa ou dolo, de forma contrária à lei, ao presente Regulamento e aos atos normativos expedidos pela CVM.

### **vii. Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **6. Remuneração da administração e gestão**

### **(a) Taxa de administração**

Os prestadores de serviços de administração ao Fundo, dentre eles a Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário receberão, pelos serviços

## Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 1,20% (um, inteiro e vinte décimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada com base em 252 dias, ou o valor fixo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), corrigido anualmente pelo IGPM, o que for maior. ("Taxa de Administração").

A Taxa de Administração será calculada e paga diretamente pelo Fundo ao Administrador, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, ficando consignado que em caso de amortizações o valor mínimo mensal será reduzido na proporção da amortização, ressalvado que em caso de nova elevação do PL do Fundo, acima de 140 milhões, a taxa voltará para o valor mínimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

A taxa de administração referida não inclui os valores devidos aos prestadores de serviços de custódia e auditoria das demonstrações contábeis do Fundo, nem os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão de responsabilidade direta do Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso. O Fundo possui taxa de saída.

Foi registrado no resultado do exercício a importância de R\$ 1.643, a título de taxa de administração.

### **(b) Taxa de performance**

O Gestor receberá, além de parcela da Taxa de Administração, uma remuneração de performance, de 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo FUNDO, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido da taxa de 6% (seis por cento) ao ano, que será paga diretamente pelo Fundo ao Gestor ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será calculada e provisionada por dia útil, sendo paga semestralmente. Referido valor será provisionado e retido, pela Administradora, em todos os pagamentos aos Cotistas.

### **(c) Taxa de custódia**

Pelos serviços de Custódia, Controladoria e Escrituração, será pago pelo Fundo, uma Taxa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos anualmente pelo IGPM, ficando consignado que em caso de amortizações o valor mínimo mensal será reduzido na proporção da amortização, ressalvado que em caso de nova elevação do PL do Fundo, acima de 140 milhões, a taxa voltará para o valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Foi registrado no resultado do exercício a importância de R\$ 60, a título de taxa de custódia.

## **7. Custódia dos títulos da carteira**

Os títulos públicos, incluindo aqueles utilizados como lastro para as operações compromissadas, estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e

## **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII**

**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil, os títulos privados estão registrados na CETIP S.A. - Mercados Organizados, as operações de swap encontram-se registradas na B3 - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. O controle das cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo está sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

### **8. Transações com partes relacionadas**

O Administrador, o gestor e o Custodiante são partes relacionados ao Fundo e os valores provisionados no exercício estão divulgados na nota explicativa 6.

### **9. Legislação tributária**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de Imposto de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.003, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda retido na Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

### **10. Política de distribuição dos resultados**

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

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

### **11. Política de divulgação das informações**

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:



**Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII**

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
  - Valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. Trimestralmente, até 45 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- Demonstrações contábeis
  - Relatório do auditor independente
- IV. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

**12. Encargos debitados pelo Fundo**

Patrimônio líquido médio	138.474	% sobre PL Médio
<b>Despesas</b>	<b>(2.240)</b>	<b>(0,01)</b>
Despesa com taxa de administração	(1.643)	(0,01)
Despesa com consultoria/assessoria	(61)	-
Auditoria e custódia	(95)	-
Serviços bancários	(18)	-
Taxa de fiscalização	(24)	-
Despesa IPTU	(55)	-
Despesa condomínio	(329)	-
Outras	(15)	-

**13. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais a serem divulgadas ou provisionadas nas demonstrações financeiras.

**14. Hierarquia do valor justo**

Para realizar a evidenciação requerida pela Instrução CVM no 577/16, o Fundo deve classificar as mensurações de valor justo usando uma hierarquia de valor justo que reflita a significância dos inputs usados no processo de mensuração. A hierarquia do valor justo deve ter os seguintes níveis:

**Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII**

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos idênticos na data da mensuração;
- **Nível 2:** inputs, exceto preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou o passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- **Nível 3:** modelos de precificação nos quais transações de mercado atual ou dados observáveis não estão disponíveis e que exigem alto grau de julgamento e estimativa. Ativos nessa categoria foram precificados usando técnicas de precificação em que ao menos um input, que possa ter um efeito significativo no preço, não é baseado em observação de dados de mercado. Quando inputs podem ser observados de dados de mercado sem custos e esforços excessivos, este input é utilizado. Caso contrário, a Administração determina um nível adequado para a entrada do input. Os modelos de precificação são desenvolvidos internamente e são revisados pela equipe independente responsável, eles são atualizados quando existir evidência de eventos que possam ter afetado a precificação dos ativos.

O nível na hierarquia de valor justo dentro do qual uma mensuração de valor justo é classificada em sua totalidade deve ser determinado na base do input de nível mais baixo que é significativo para a mensuração do valor justo em sua totalidade.

O acompanhamento desses ativos é realizado pela Administração através de monitoramento sistemático para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controles consiste na comparação permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A tabela abaixo demonstra a classificação do portfólio do Fundo de acordo com a hierarquia do valor justo:

Em 31 de dezembro de 2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos:</b>				
Letra Financeira do tesouro	17.003	-	-	17.003
Propriedades para investimento	-	-	112.137	112.137
<b>Total</b>	<b>17.003</b>	<b>-</b>	<b>112.137</b>	<b>129.140</b>

## 15. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela empresa responsável pela auditoria das demonstrações contábeis, relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrada que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu

## **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII**

**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

cliente ou promover os interesses deste.

### **16. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

### **17. Alterações estatutárias**

Na Assembleia Geral de Cotistas de 02 de junho de 2016 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015.

Na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 04 de maio de 2021 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 02 de maio de 2022 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

### **18. Fato relevante**

Na data do dia 02 de fevereiro de 2023, houve reajuste na carteira do Fundo, realizado pelo Comitê de Risco e Precificação interno da RJI ("Administradora"), onde foi observada a variação no importe 3,5248% (três vírgula cinquenta e dois quarenta e oito por cento), especificamente com relação aos ativos The One Office, Hotel Belo Horizonte – Centro de Convenções e Hotel Belo Horizonte- Unidades Hoteleiras, os quais tiveram seus valores atualizados na carteira do Fundo, em virtude do laudo de avaliação e do pareceres do Consultor Imobiliário apresentados pelo Gestor.

Em 16 de fevereiro de 2023, o Fundo realizou amortização, em favor dos cotistas, respeitadas as proporcionalidades de suas cotas, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), de acordo com as deliberações ocorridas na Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 07 de fevereiro de 2023.

Em 23 de agosto de 2023, o Fundo realizou amortização, em favor dos cotistas, respeitadas as proporcionalidades de suas cotas, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), de acordo com as deliberações ocorridas na Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 15 de agosto de 2023.

Em 30 de novembro de 2023, o Fundo realizou amortização, em favor dos cotistas, respeitadas as proporcionalidades de suas cotas, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), de acordo com as deliberações ocorridas na Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 22 de novembro de 2023.

**Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII****CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do  
exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Na data do dia 26 de dezembro de 2023, foi observada uma variação na precificação das cotas do Fundo no importe 2,51% (dois vírgula cinquenta e um por cento), especificamente com relação aos ativos Hotel Belo Horizonte – Centro de Convenções e Hotel Belo Horizonte-Unidades Hoteleiras, os quais tiveram seus valores atualizados na carteira do Fundo, em virtude do laudo de avaliação emitido pela empresa BSH INTERNATIONAL, apresentados pelo Gestor.

**Aldo Luiz da Cunha Gonzaga**  
Contador – CRC-RJ 081785-O-1

**Luiz Antônio Pereira Lamboglia**  
Diretor Responsável



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR  
HOTÉIS – CNPJ nº 15.461.076/0001-91

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS  
REALIZADA EM 19 DE JUNHO DE 2018

RECEBIDA  
RIO DE JANEIRO  
29 JUN 2018

29 JUN 2018 1151113

REGISTRO DE DOCUMENTOS

Dia, hora e local:

No dia 19 de junho de 2018, às 10:00, na sede social do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário BR HOTÉIS, na Praça Pio X, 55. Centro – Rio de Janeiro, RJ.

Mesa:

Presidente: Hersz Ferman

Secretário: Antonio Carneiro Barbosa de Souza

Convocação:

Convocação realizada por correspondência eletrônica enviada a cada cotista em 04 de junho de 2018.

Presença:

Cotistas signatários da lista de presença que se encontra depositada na sede do Administrador. Presentes ainda, os representantes da Elite, atual Administrador, da Bridge, atual gestor, e da Graphen, candidata a assumir a gestão.

Ordem do Dia:

Substituição do atual Gestor do Fundo, Bridge Administradora de Recursos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 11.010.779/0001-42, com a indicação da Graphen Investimentos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 15.403.817/0001-88, conforme solicitação de cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) de cotas emitidas pelo Fundo e, observando-se o disposto no artigo 19 parágrafo 1º da Instrução CVM n.º 472, de 16 de julho de 2008 ("Instrução CVM 472").

Deliberações:

O Sr. Hersz Ferman se apresentou como Diretor-Presidente da Elite, administradora do Fundo Imobiliário BR Hotéis, assumindo a presidência da AGC, tendo o Sr. Antonio Carneiro, também da Elite, como secretário.

O cotista Manaus pediu para constar na Ata que o prazo dado foi o mínimo legal, com a convocação listando o nome de uma única opção como indicação para gestor. O cotista acredita que é necessário mais tempo para encontrar novos candidatos, lembrando que enviou ofício, subscrito por outros dois cotistas, pedindo o adiamento da AGC. Como a assembleia não foi adiada, o cotista solicitou a suspensão da assembleia.

O Administrador recordou que a indicação única para gestor constava da solicitação original para assembleia feita por um dos cotistas do fundo. Além disso, o cotista Manaus havia solicitado a inclusão de novos candidatos, porém nenhum gestor foi indicado.

ELITE INVESTIMENTOS

www.eliteinvestimentos.com.br - atendimento@eliteinvestimentos.com.br  
Ouvidoria: DDG 0800 282 9900 - ouvidoria@eliteinvestimentos.com.br



O Presidente não acatou o pedido de suspensão da assembleia, argumentando que seguiu uma orientação da CVM, visando não prejudicar nenhum cotista que já tivesse enviado voto e/ou apresentado gastos com viagem para assembleia. Além disso, lembrou que qualquer cotista com mais de 5% das cotas pode, a qualquer tempo, convocar nova assembleia.

Procedeu-se então com a apresentação da Graphen.

O Sr. Rogério Maciel, representante da gestora, contou que os investimentos em imóveis foram feitos não pela Bridge e sim pela Drachma, no tempo da administração do BNY Mellon. Rogério Maciel e Paulo Pigosse, sócios da Graphen, declararam que não eram diretores ou sócios na Bridge e sim funcionários contratados pela área de gestão, responsáveis por oito fundos. Um destes fundos, é o BR Hotéis.

Quanto ao fundo BR Hotéis, eles elaboraram relatórios em que mostram os erros da gestão Drachma. O Sr. Rogério também falou da defesa que a Bridge fez do fundo BR Hotéis, evitando desembolsos desnecessários, entrando na justiça para lutar pelo fundo e sem pedir novos aportes aos cotistas.

O candidato prosseguiu ainda com a atualização do status dos empreendimentos do fundo, andamento das obras, precificação e documentação.

O cotista Colombo reclamou da falta de transparência da época da Drachma, elogiando a mudança que ocorreu quando a equipe de gestão chefiada pelo Rogério Maciel e Paulo Pigosse assumiu, com relatórios constantes, passando segurança e transparência. Ele adiantou seu voto, favorável à mudança do gestor.

O cotista Maringá disse que está sofrendo há 6 anos com este fundo. Com o trabalho dos Srs. Paulo Pigosse e Rogério Maciel ele acredita que em 2020 a situação estará melhor. Abrir mão dos últimos dois anos de trabalho, em sua opinião, seria retroceder. O cotista também votou favorável à mudança de gestor.

O cotista Campos lembrou as perdas que a RPPS sofreu, levando ao cuidado que eles têm tomado com os investimentos, buscando a segurança nas suas decisões. Eles acreditam que a Graphen trará essa segurança. Ele voltou a favor da mudança.

Os cotistas Navirai e Macapá votaram a favor da mudança do gestor pela Graphen.

O cotista Barueri quer alterar o gestor, mas não concorda com a mudança para a Graphen. Pauliprev também deseja trocar o gestor, porém não concorda com a Graphen. Ambos votaram contra a mudança.

Manaus também quer a troca de gestor, mas não concorda com a mudança para a Graphen e absteve-se.

Foram lidos os votos enviados de forma eletrônica: Tocantins e Macapá votaram a favor. O cotista São Sebastião enviou seu voto, de abstenção, após o início da AGC, quando os outros cotistas já tinham votado, portanto o seu voto não foi considerado no cômputo geral.

A alteração foi aprovada por 53,94% das cotas emitidas (que representavam maioria de 74,26% das cotas presentes). Votaram contra a alteração 18,69% das cotas emitidas (25,74% das cotas presentes). Abstenção e ausência representaram 27,37% das cotas emitidas.

O novo gestor, Graphen Investimentos Ltda, CNPJ 15.403.817/0001-88, irá assumir no dia 20/06/18.

O cotista Pauliprev fez uma lista de pedidos ao novo gestor, que solicitou 20 dias corridos a partir do dia em que assumir, para atendê-los.

São eles:

- Resumo dos ex-prestadores de serviço, montando uma linha do tempo;
- Análise de todas as mudanças de regulamento e atas de assembleia;
- Analisar se todas as operações foram contratadas conforme o regulamento;
- Analisar todos os ativos e as suas garantias, incluindo a análise da documentação, para checar se tudo está devidamente formalizado.

Encerramento:

Sem que ninguém tivesse mais nada a acrescentar, o Presidente encerrou a assembleia.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2018.

ELITE Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Bridge Administradora de Recursos Ltda.

Paulo Eduardo Pigosse  
CPF: 296.868.408-02

Rogério Pereira Maciel  
CPF: 226.775.258-10

Graphen Investimentos Ltda.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
29 JUN 2018 1 151113  
ACQUIVAÇÃO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

ELITE INVESTIMENTOS  
www.eliteinvestimentos.com.br - atendimento  
Ouvidoria: DDG 0800 282 9900 - ouvidoria@eliteinvestimentos.com.br





# TABELIONATO DO 2º OFÍCIO DE PROTESTO DE TÍTULOS

Poder Judiciário - TJERJ

Rua da Camo, nº 9 - 3º andar - Cep.20011-020

Corregedoria Geral da Justiça

Telefones (0xx21) 2531-2427 ou 2531-2428

Selo de Fiscalização Eletrônico

EERU 02315 PPD

Responsável pelo expediente: CLÁUDIO DE FREITAS F ALMEIDA

Consulte a validade do selo em:

<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Nº 196.874

Tabelionato do 2º Ofício de Protesto de Títulos  
da Cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado  
do Rio de Janeiro.

CERTIFICA que, em data de 11 de Março 2024, foi protocolizado(a) sob o nº 030.239, o(a) DOCUMENTO DE DÍVIDA nº S/N, no valor de R\$4648938,43, com emissão em 20/02/2013 e vencimento em 30/06/2014, distribuído(a) em 11/03/2024 sob o nº 121.305 em que figuram como devedor FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTEIS CGC/CPF nº 15461076000191, apresentante: BRASIL PARTNERS ASSET MANAGEMENT S/A, sacador: BRASIL PARTNERS ASSET MANAGEMENT S/A, favorecido: BRASIL PARTNERS ASSET MANAGEMENT S/A, cujo protesto, lavrado em 25 de Março 2024, foi registrado no livro nº 7897 fls 192, conforme cópia do Instrumento de Protesto, em anexo. O referido é verdade e dá fé. Rio de Janeiro, 28 de Março 2024.

2º Ofício de Protesto Rio de Janeiro-RJ  
Luciene da Silva Roça Novo  
Substituta  
Mat. 94-13864

Cota:

R\$ 42,74: Tabela 16.1 = R\$ 1,17 / Tabela 16.4 = R\$ 13,59 / Tabela 16.2 = R\$ 27,27 Lei 3217/99 = 5,68 / Lei 4664/05 = R\$ 1,42 / Lei 111/06 = R\$ 1,42 / Lei 6281/12 = R\$ 1,70 / Iss = R\$ 1,49.

## TABELIONATO DO 2º OFÍCIO DE PROTESTO DE TÍTULOS DA CAPITAL

Rio de Janeiro- Rua da Carmo,nº 9 - 3º andar - Centro - Tel.:2531-2427

CLÁUDIO DE FREITAS FIGUEIREDO ALMEIDA - Responsável pelo Expediente

Nº PROTOCOLO / DATA

030239 - 11/03/2024

LIVRO

FOLHA

7897

192

CST: GAQL - 73943

## TÉRMO DE PROTESTO

O TABELIÃO DO 2º OFÍCIO DE PROTESTO DE TÍTULOS DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, A PEDIDO DO APRESENTANTE, LAVRA O PROTESTO DO TÍTULO OU DOCUMENTO DE DÍVIDA ABAIXO DESCRITO, QUE FAZ PARTE INTEGRANTE, CUJA CÓPIA INTEGRARÁ O LIVRO DE REGISTRO DE PROTESTO.

Nº DO BANCO	DATA E Nº DISTRIBUIÇÃO	MOTIVO DO PROTESTO FALTA DE	TIPO DE DOCUMENTO	ENDOSSO
	11/03/2024 - 0121305	PAGAMENTO	DOCUMENTO DE DÍVIDA	
Nº DO DOCUMENTO	EMIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR DO DOCUMENTO	VALOR PROTESTADO
S/N	20/02/2013	30/06/2014	4.648.938,43	17.572.139,48

Apresentante: BRASIL PARTNERS ASSET MANAGEMENT S/A

Endereço: R SENADOR DANTAS 20 - CONJ 704 A 707-CENTRO-RIO DE JANEIRO-RJ-20031-203

CNPJ-10.749.030/0001-59

Favorecido ou Endossante: BRASIL PARTNERS ASSET MANAGEMENT S/A

Tomador e ou Sacador: BRASIL PARTNERS ASSET MANAGEMENT S/A

DEVEDOR(ES)	DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO	
	TIPO	Nº DO DOCUMENTO
Dev: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BR HOTEIS AV RIO BRANCO 138 - SL 402 - 4 ANDAR-CENTRO RIO DE JANEIRO-RJ-20040-909	CGC	15.461.076/0001-91

Banco Sacado:

Observações:

PROTESTO EFETIVADO PARA FINS FALIMENTARES.



Certifica que o reponsável, intimado por CARTA não pagou o Título supra.

AVERBAÇÕES:

DISTRIBUIÇÃO DO 7º OFÍCIO: R\$ 0,00 - ART.7º DO ATO NORMATIVO TJ Nº 11/2010

O REFERIDO É VERDADE E DA FÉ.

RIO DE JANEIRO, segunda-feira, 25 de março de 2024.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP no. 2200 2, de 24/08/2001, CONFORME IMPRESSÃO ABAIXO.  
Este documento foi assinado digitalmente por Responsável pelo Expediente Cláudio de Freitas Figueiredo Almeida-857.054.467-72  
Se impresso, para conferência acesse o site <https://www.cenprotnacional.org.br/> e informe o código: 330-4557-0074-7030-0293-1206

EMOLUMENTOS	ISS	LEI 3217/99	LEI 4664/05	LEI 111/06	LEI 6370/12	LEI 6281/12	TOTAL
1.380,29	74,05	276,05	69,01	69,01	27,60	82,81	1.978,82

Tabelas 01 (Ato 7 - 8 - 9 - 10 e 11), Tabela 07 (Ato 8), Tabela 09 e Tabela 10 (Ato 6), da Portaria nº 2881/2019 da C.G.J e Leis: 3217/99, 3350/99, 4664/05 e Lei Complementar 111/06.  
Filiado ao SINOREG/RJ - Sindicato dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro e a ANOREG - Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro.



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS**

CNPJ 15.461.076/0001-91

**Desvalorização Artificial da Cota após devolução de capital ou resgate de cotas ilegal pago pela RJI CORRETORA:**

Data	Valor Resgate pago 11 Cotistas	Patrimônio Líquido (FII BR Hoteis)	Cota FII BR Hoteis	Desvalorização Cota em %	Saldo Nr. de Cotas Emitidas
31/01/2023		R\$ 146.890.978,94	R\$ 79,759360		1.841.677,0000
<b>16/02/2023 - 1º resgate</b>	R\$ 10.000.000,00				1.841.677,0000
28/02/2023		R\$ 141.984.814,41	R\$ 77,095394	<b>-3,34%</b>	1.841.677,0000
31/07/2023		R\$ 141.162.073,21	R\$ 76,648659		1.841.677,0000
<b>23/08/2023 - 2º resgate</b>	R\$ 10.000.000,00				1.841.677,0000
31/08/2023		R\$ 131.259.862,94	R\$ 71,271924	<b>-7,01%</b>	1.841.677,0000
31/10/2023		R\$ 131.338.792,63	R\$ 71,314781		1.841.677,0000
<b>30/11/2023 - 3º resgate</b>	R\$ 5.000.000,00	R\$ 126.335.179,89	R\$ 68,597903	<b>-3,81%</b>	1.841.677,0000
28/03/2024		R\$ 129.444.548,23	R\$ 70,286238		1.841.677,0000
<b>25/04/2024 - 4º resgate</b>	R\$ 5.000.000,00				1.841.677,0000
30/04/2024		R\$ 129.317.928,55	R\$ 70,217486	<b>-0,10%</b>	1.841.677,0000
31/12/2024		R\$ 122.769.446,75	R\$ 66,661769		1.841.677,0000
<b>24/01/2025 - 5º resgate</b>	R\$ 5.000.000,00				1.841.677,0000
31/01/2025		R\$ 117.724.872,28	R\$ 63,922649	<b>-4,11%</b>	1.841.677,0000
29/08/2025		R\$ 117.268.646,97	R\$ 63,674926		1.841.677,0000
<b>19/09/2025 - 6º resgate</b>	5.000.000,00				1.841.677,0000
30/09/2025		R\$ 112.148.982,31	R\$ 60,895033	<b>-4,37%</b>	1.841.677,0000
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 40.000.000,00</b>			<b>-23,65%</b>	<b>1.841.677,0000</b>

**Fonte:****Informe Mensal** disponível no website da CVM:

Janeiro, Fevereiro, Julho, Agosto, Outubro e Novembro de 2023;

Março, Abril, Dezembro de 2024.

Janeiro, Agosto e Setembro de 2025.

site CVM - Consulta Pública de documentos de Fundos de Investimento:

[https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg\\_sistema=fundosreg](https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg)<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=15461076000191>

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONTABIL NO TRIMESTRE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS

Exercícios de 2023, 2024 e 2025.

Fonte CVM: Informe Trimestral FII (elaborado pela RJI Corretora responsável pela Contabilidade).

Obs.: Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

DEMONSTRAÇÃO RESULTADO TRIMESTRE	1º trimestre 31/03/2023	2º trimestre 30/06/2023	3º trimestre 29/09/2023	4º trimestre 29/12/2023	1º trimestre 28/03/2024	2º trimestre 28/06/2024	3º trimestre 30/09/2024	4º trimestre 31/12/2024	1º trimestre 31/03/2025	2º trimestre 30/06/2025	3º trimestre 30/09/2025
<b>Ativos Imobiliários - Estoques</b>											
(+) Receita de venda de imóveis em estoque			25.235.170,00	25.940.292,68	649.701,00	1.311.273,82	1.275.491,84	1.340.492,84			
(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos											
(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques											
(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque											
<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>		-	<b>25.235.170,00</b>	<b>25.940.292,68</b>	<b>649.701,00</b>	<b>1.311.273,82</b>	<b>1.275.491,84</b>	<b>1.340.492,84</b>	-	-	-
<b>Propriedades para Investimento</b>											
(+) Receitas de aluguéis ou venda										30.000,02	-
(-) Despesas com manutenção e conservação			- 109.226,31	- 188.304,08	- 76.947,00	- 153.894,00	- 69.431,00	- 151.901,94			
(+/-) Outras receitas/despesas	- 81.660,00	- 164.208,72	- 109.226,31	-					- 76.612,79	- 65.636,35	- 75.906,73
<b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>	<b>- 81.660,00</b>	<b>- 164.208,72</b>	<b>- 218.452,62</b>	<b>- 188.304,08</b>	<b>- 76.947,00</b>	<b>- 153.894,00</b>	<b>- 69.431,00</b>	<b>- 151.901,94</b>	<b>- 76.612,79</b>	<b>- 35.636,33</b>	<b>- 75.906,73</b>
<b>(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários (TVM)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.022,22</b>	<b>16.544,58</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>17.342,45</b>	<b>21.542,45</b>	<b>373.998,34</b>	<b>471.352,41</b>	<b>10.575,70</b>	<b>42.695,48</b>	<b>19.899,23</b>	<b>25.042,67</b>	<b>309.661,18</b>	<b>243.001,64</b>	<b>358.653,80</b>
Despesas Taxa de Administração (RJI e Graphen)	- 433.960,98	- 859.156,72	- 434.441,59	- 815.886,93	- 373.572,30	- 758.169,24	- 384.288,55	- 755.326,30	- 345.842,99	- 341.165,34	- 358.932,73
Outras Despesas	-	-	- 10.006.134,05	- 15.043.982,39	-	- 5.037.214,98	- 31.384,12	- 67.533,07	- 65.497,52	- 6.715,21	- 89.774,39
<b>Total de Despesas do Fundo</b>	<b>- 530.420,78</b>	<b>- 1.015.483,86</b>	<b>- 10.469.293,45</b>	<b>- 15.916.966,05</b>	<b>- 428.877,98</b>	<b>- 6.001.655,13</b>	<b>- 466.312,97</b>	<b>- 925.737,17</b>	<b>- 465.879,43</b>	<b>- 428.186,58</b>	<b>- 501.125,98</b>
<b>Resultado Contábil Trimestral Acumulado</b>	<b>- 594.738,33</b>	<b>- 1.158.150,13</b>	<b>14.921.422,27</b>	<b>10.306.374,96</b>	<b>154.451,72</b>	<b>- 4.801.579,83</b>	<b>759.647,10</b>	<b>287.896,40</b>	<b>- 232.831,04</b>	<b>- 185.799,05</b>	<b>- 201.834,33</b>
<b>Rendimento líquido a pagar aos Cotistas</b>	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>% do resultado líquido no trimestre</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>AMORTIZAÇÃO COTAS - Devolução Capital</b>	10.000.000,00		10.000.000,00	5.000.000,00		5.000.000,00			5.000.000,00		5.000.000,00
Data de pagamento aos cotistas (Total: R\$ 40 milhões)	16/02/2023		23/08/2023	30/11/2023		25/04/2024			24/01/2025		19/09/2025
Saldo Atual da Quantidade de Cotas Emitidas	1.841.677,0000	1.841.677,0000	1.841.677,0000	1.841.677,0000	1.841.677,0000	1.841.677,0000	1.841.677,0000	1.841.677,0000	1.841.677,0000	1.841.677,0000	1.841.677,0000
Valor do Patrimônio Líquido - FII BR HOTEIS (*)	141.782.155,64	141.320.023,04	131.302.645,64	129.488.671,45	129.444.548,23	124.190.623,79	123.612.342,78	122.769.446,75	117.536.615,69	117.350.816,63	112.148.982,31
Valor da Cota - FII BR HOTEIS (*)	76,985354	76,734424	71,295154	70,310196	70,286238	67,433445	67,119448	66,661769	63,820429	63,719543	60,895033
Rentabilidade Trimestral da Cota	-8,50%	-0,33%	-7,09%	-1,38%	-0,03%	-4,06%	-0,47%	-0,68%	-4,26%	-0,16%	-4,43%
Rentabilidade Acumulada no Ano da Cota			2023	-16,44%			2024	-5,19%		2025	-8,65%

(\*) Fonte: CVM - Informe Mensal FII BR HOTEIS.

Observação:

01) Valor Patrimônio Líquido em 30/12/2022	154.958.607,41
Valor da Cota em 30/12/2022	84,139948

Rio de Janeiro/RJ, 22 de dezembro de 2025.

**Aos cotistas do FII BR Hotéis,**

**Ref.:** notificação enviada aos cotistas pela Brasil Partners Asset Management S.A. (atual denominação da Drachma Investimentos S.A.).

Prezados Senhores,

A **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30, com sede na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, CEP: 20040-909, Centro, Rio de Janeiro/RJ e **GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA.**, gestora de recursos de terceiros, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.403.817/0001-88, com sede à Rua Funchal, nº 418, 34º andar, CEP 04551-060, Vila Olímpia, São Paulo/SP, vem respeitosamente, em atenção ao tema em epígrafe, informar o que segue:

As ilações completamente mentirosas apresentadas na notificação encaminhada a diversos cotistas em 16/12/2025 não nos causou grande surpresa, no entanto, consideramos que a tomada deste ato demonstra o tamanho do desespero do signatário. É completamente incompatível com o equilíbrio que se espera de um indivíduo que reclama algum direito no judiciário. Os motivos ficarão claros no decorrer desta resposta.

## **1. QUEM SÃO OS NOTIFICANTES?**

Vale apresentar a Vossas Senhorias quem são, nominalmente, as pessoas relacionadas à Notificante Brasil Partners Asset Management S.A.:

- A própria Brasil Partners Asset Management S.A. é a atual denominação da Drachma Investimentos S.A., portanto, se trata da primeira gestora de recursos do FII BR Hotéis, que prestou serviços no período em que foram adquiridas todas as operações do Fundo, concluindo-se, portanto, que a principal causadora de todos os problemas que hoje estão sendo resolvidos pela atual equipe de Gestão e Administração.
- Sócios atuais da Brasil Partners Asset Management S.A.: hoje todas as ações da referida companhia são detidas pela empresa LGE Participações Ltda., que tem como únicos sócios os Srs. Gino Correa de Melo e Delber Faria Jardim. O primeiro é representante legal da Brasil Partners Asset Management S.A. e foi o responsável pela seleção dos ativos investidos pelo Fundo e é o causador de todos os problemas do Fundo e o segundo é o advogado responsável pela propositura das ações em face do FII BR Hotéis;

Somente pelo exposto acima já é possível verificar que há uma grande contradição em tudo o que se relatou na referida Notificação, pois, o notificante é o grande causador dos prejuízos enfrentados pelos Cotistas e está tentando aprofundá-los. Busca judicialmente o pagamento de taxa que não lhe é devida ou, no mínimo, está prescrita.

## **2. DO QUE SE TRATA A SUPOSTA DÍVIDA?**

Os fatos que dão início a atual discussão ocorreram no ano de 2013, sob administração da BNY Mellon e gestão da Drachma. A Graphen teve convite dos cotistas e assumiu a gestão deste fundo apenas em meados de 2018, portanto, não havendo familiaridade alguma com o assunto para poder detalhá-lo. A ciência do assunto veio apenas e tão somente por conta da ressalva contida nas demonstrações financeiras de 2013 a 2017 e depois nas subsequentes, até 2023.

Este valor nunca foi reconhecido como um passivo, já que a administradora da época, BNY Mellon, não reconheceu este valor como uma performance devida e, portanto, não o adotou na contabilidade de encerramento do exercício de 2013 do fundo. E de fato, pelo pouco de compreensão que existiu dos acontecimentos da época, a gestora anterior, na opinião da BNY Mellon, inflou a precificação dos ativos do fundo para se valer de taxa de performance indevida e a administradora discordou dos valores apresentados.

Não foi uma tarefa fácil obter informações da época, visto que a Gradual DTVM, que também foi administradora desse fundo por um período, havia sido liquidada pelo Banco Central e não transferiu os documentos do Fundo à sua sucessora na prestação de serviços, a Elite DTVM, sendo que até hoje há uma lacuna documental sobre este Fundo apesar de nossos esforços para resgatá-los à época.

Pelo pouco que foi possível apurar, ao longo da discussão sobre esta taxa de performance, a BNY Mellon teria convencido a Drachma de que a taxa não deveria ser cobrada e esta teria renunciado, via e-mail, à BNY Mellon.

Neste interim o Fundo recebeu uma citação de um processo judicial de execução de título extrajudicial ajuizado pela Drachma, que reclamava apenas o pagamento das taxas de gestão não pagas (meses de 09/2015 e 10/2015), isso ocorreu em 11/2018. Mais uma vez não havia informações sobre a origem ou razão da cobrança, pois, nas demonstrações financeiras do Fundo não havia qualquer apontamento sobre o pagamento em aberto.

Uma nova investigação chegou a conclusão de que os valores haviam sido retirados das contas do Fundo pelo administrador à época, a BNY Mellon, mas que possivelmente não haviam chegado até as contas da Drachma. Por isso, mais uma vez foi necessário procurar a BNY Mellon, apontando que era preciso que ela se envolvesse no processo judicial para que pudesse esclarecer o ocorrido. Em resposta, apontaram que houve uma falha por parte deles que realizaram o pagamento da Taxa de Administração integral para eles e que deste valor deveriam ter descontado e efetuado o pagamento da taxa de gestão da Drachma, mas não fizeram. Uma bagunça completa! Diante do reconhecimento, se comprometeram a indenizar o Fundo pelo pagamento dos valores à Drachma. O que foi feito e a ação de execução foi encerrada diante da quitação em 2021. No final das contas, o Fundo não teve nenhum novo desembolso, mas, isso é importante para contextualizar a

situação caótica e obscura em que o Fundo estava mergulhado antes da assunção da prestação de serviços pela Graphen.

Nesta época, quando foi constatada a existência da ação judicial para cobrança das taxas de gestão realizamos uma busca e descobriu-se uma segunda ação judicial, também proposta pela Drachma contra o Fundo, mas para cobrança da taxa de performance. No entanto, o Fundo nunca chegou a ser citado desta demanda judicial, pois, a Drachma não realizou o pagamento das taxas judiciais e o processo foi extinto.

A Drachma entrou em contato, por meio de seu advogado ainda em 2021, com a então administradora do Fundo, a Elite, fazendo uma cobrança via e-mail sobre a referida taxa de performance. Naquela época o advogado da Elite firmou uma opinião jurídica de que a cobrança da taxa de performance, além de não reconhecida, já estaria prescrita. O assunto não evoluiu e permaneceu em silêncio.

Apenas em 03/2024 o assunto ressurgiu, quando o Fundo recebeu uma notificação sobre um protesto extrajudicial da taxa de performance. Na época, a gestora contactou escritórios de advocacia para compreender qual medida deveria ser tomada. A avaliação feita naquele momento era de que uma ação judicial proposta pelo Fundo para contestar o protesto poderia não gerar o efeito esperado e que a melhor medida seria aguardar os próximos passos da Drachma, pois, naquele momento o protesto não estava prejudicando o dia a dia do Fundo.

Como medida preventiva, o Fundo contratou um escritório de advocacia para produzir uma *legal opinion* sobre a dívida, especialmente sobre a ocorrência de prescrição. O resultado foi, mais uma, opinião jurídica de que a dívida estaria prescrita. Suscintamente:

“Considerando, assim, a liquidez da suposta dívida e que taxa de performance do segundo semestre de 2013 – objeto do protesto – poderia ser cobrada a partir do semestre seguinte, nos termos da cláusula 10.2 do regulamento do Fundo à época e, que, por analogia ao prazo de pagamento da taxa de administração, a Brasil Partnes, nos autos da Execução de Título Extrajudicial apontou a data 08/01/2014 (quinto dia útil do exercício seguinte) como vencimento da dívida, sendo este o termo inicial para contagem da prescrição.

Dessa forma, considerando a aplicação do prazo prescricional quinquenal, a pretensão para cobrança dessa suposta dívida tem como termo final a data de 08/01/2019.”

Tal *legal opinion* foi levada a conhecimento da administradora, que após uma discussão específica sobre o assunto, decidiu que a provisão deveria ser retirada das demonstrações financeiras. É por este motivo que só há o apontamento da existência da taxa de performance até as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31/12/2023.

O Fundo finalmente foi citado de duas ações judiciais movidas pela Brasil Partners e o Sr. Gino apenas no início de 2025. Abaixo algumas considerações sobre estas ações:

- O Sr. Gino se apresenta hoje como cessionário dos créditos da Drachma em face do FII BR Hotéis, por isso ele figura no polo ativo. Isso é uma clara estratégia para obter Justiça Gratuita, pois, na primeira oportunidade, quando propuseram a ação e deixaram ela ser extinta pelo não pagamento das custas processuais, o sr. Gino

não era autor e a Justiça Gratuita não foi concedida. A chance de obtenção da Justiça Gratuita para pessoas físicas é muito maior do que para pessoas jurídicas. Este tema ainda é sensível nas ações, pois, mais uma vez o TJRJ impôs resistência ao deferimento da medida, no entanto, em uma das ações autorizou que o pagamento das custas seja realizado apenas ao final pelo vencido;

- As ações ajuizadas e em trâmite neste momento são: i. ação de falência e ii. ação indenizatória, onde em ambas o objetivo é o mesmo, obter o pagamento da taxa de performance supostamente devida;
- A ação de falência é um claro erro jurídico. Sua propositura não encontra respaldo em qualquer nível de ponderação. Em primeiro lugar vale dizer que a utilização da propositura de uma ação de falência como meio de forçar o recebimento de uma dívida é método reconhecidamente abusivo e pode resultar na condenação do proponente ao pagamento de danos materiais e morais. Além disso, a Lei de Falências não é aplicável a Fundos de Investimento, pois, segundo o artigo 1º desta lei ela só se aplica a empresário e sociedade empresária, o que, notadamente, não é o caso. Os Fundos de Investimento são estruturas despersonalizadas consubstanciadas na comunhão de recursos de investidores, não havendo qualquer paralelo com uma sociedade empresária. Se isso não fosse suficiente, o legislador definiu que a CVM tem o poder de definir as regras aplicáveis aos Fundos de Investimento e ela, por sua vez, definiu que o procedimento cabível seria a insolvência civil, que tem seu procedimento regulado pelo Código Civil, mas, que igualmente não poderia ser aplicada ao caso, já que o Fundo não está em situação de insolvência. Trata-se de uma aberração jurídica.
- O Fundo apresentou contestação às ações alegando, além do que já foi apontado no item anterior, a prescrição da eventual dívida e a sua inexistência por renúncia expressa. Ainda, após muita insistência junto a BNY Mellon, administradora do Fundo à época, esta encaminhou o e-mail, após notificação extrajudicial.

Gestora e Administradora notaram como estas demandas judiciais possuíam um aspecto inusual no mercado e, por isso, buscaram a contratação de um escritório com bagagem, estrutura e que fosse capaz de defender muito bem os interesses do Fundo, sendo este o Chiarottino e Nicoletti.

Ressaltamos que confiança firme que ambas as ações serão extintas. Os Juízos de primeiro grau já demonstraram resistências em suas decisões, tentando negar a Justiça Gratuita e até exigindo que o Sr. Gino apresentasse extratos bancários e contas dos cartões de crédito dos últimos 3 meses. Até por este motivo, a resistência dos Juízos aos pedidos, as ações ainda não tiveram andamentos relevantes.

Por fim, há que se apontar outra camada dentro de todas estas informações e tão relevante quanto: caso o fundo sofra algum prejuízo, a BNY Mellon, enquanto administradora do Fundo à época dos fatos e instituição que coordenou todo esse processo confuso e atabalhado, seja na prestação do serviço seja na transparência das informações, será chamada a dar explicações em juízo e responsabilizada.

### **3. OBSERVAÇÕES SOBRE OS FATOS ALEGADOS NA NOTIFICAÇÃO.**



Após o explicado até agora, os argumentos da notificação já parecem insustentáveis, sem nenhuma razão. De toda forma, vamos passar por cada um dos pontos:

### 1. Foi apontado que houve irregularidades no resgate de cotas e amortizações:

- Proibição de Resgate: Alegação de que o Regulamento do Fundo e a Lei 8.668/93 proíbem o resgate de cotas, tornando ilegais as seis assembleias que aprovaram pagamentos de R\$ 40 milhões entre 2023 e 2025.
- Natureza dos Pagamentos: Questionamento se os valores pagos foram, de fato, amortizações ou se constituíram resgates disfarçados de proventos para contornar vedações legais.

**Esclarecimento: Trata-se de amortização.** o patrimônio do Fundo cai porque ele é reduzido nestes eventos, mas, o número de cotas permanece o mesmo, uma vez que o que é reduzido é o valor da cota, justamente, mostrando que não se trata de um resgate, mas sim de uma amortização. Isso é uma prática do mercado, em todos os casos que conhecemos este é o procedimento.

### 2. Foi apontado que houve fraudes contábeis e avaliação patrimonial

- Classificação Indevida: Argumento de que os pagamentos de R\$ 40 milhões foram lançados erroneamente como "Outras Despesas", em vez de serem abatidos da conta "Cotas Integralizadas".
- Desvalorização Artificial: Alegação de que essa prática contábil gerou uma redução artificial no valor patrimonial da cota (cerca de -23,65% no total), enganando investidores e o mercado secundário (B3).

**Esclarecimento: Essa é justamente a explicação do funcionamento de uma amortização.** Do contrário, seria um resgate.

### 3. Foi apontado que houve vícios na assembleia de liquidação (21/11/2025)

- Erro de Quórum: A Brasil Partners afirma que, se as cotas tivessem sido baixadas corretamente, o quórum de aprovação seria de 44,86%, abaixo dos 50% exigidos pelo Regulamento, tornando a liquidação nula.

**Esclarecimento: Não houve resgate.** só na hipótese de resgate haveria redução do número de cotas, ainda assim, seria proporcional, o que não mudaria a participação de cada um dos cotistas.

- Inversão de Procedimentos: Alegação de que a liquidação foi aprovada sem a apresentação prévia de um plano formal, violando a Resolução CVM 175.

**Esclarecimento: AGC solicitada pelos cotistas.** a AGC para deliberar sobre liquidação e pedir à Graphen a elaboração de um Plano de Liquidação foi um pedido dos cotistas, não partiu da Administradora nem da Gestora. Além disso, ele

claramente não sabe do que está falando, pois, houve sim a apresentação, deliberação e aprovação de um plano.

#### 4. Foi apontado que houve omissão de passivos e fraude a credores

- Dívida com a Brasil Partners: O Fundo é acusado de não provisionar contabilmente uma dívida de taxa de performance (estimada em R\$ 17,5 milhões com encargos) e de omitir a existência de uma Ação de Falência em curso.

**Esclarecimento: Taxa de performance inexistente.** Em primeiro lugar, temos prova da renúncia da Drachma ao recebimento da referida taxa de performance, se isso não fosse suficiente, temos parecer jurídico apontando que a referida taxa, se existisse, está prescrita.

- Priorização de Cotistas: Argumento de que a liquidação acelerada e a venda de ativos líquidos (R\$ 7 milhões) visam distribuir recursos aos cotistas antes do pagamento de credores legítimos.

**Esclarecimento: Não há qualquer impedimento.** O argumento não tem nenhum sentido diante da realidade. Além disso, o objetivo da contratação da Graphen foi a monetização dos ativos, recuperando cada um deles – todos selecionados pela própria Drachma.

#### 5. Foi apontado que houve irregularidades nos ativos imobiliários (Hotel Golden Tulip BH)

- Falta de Registro (RGI): Alegação de que três escrituras (R\$ 134,4 milhões) ainda não foram registradas em nome do Fundo no cartório de Belo Horizonte, permanecendo em nome da SPE Cesto.

**Esclarecimento: Todas as tentativas de registro foram feitas e estão documentadas.** O registro não foi efetivado por uma impossibilidade jurídica decorrente da péssima estruturação do negócio, elaborado e selecionado pela Drachma Investimentos. Aliás, o registro das escrituras das promessas de compra e venda deveriam ter sido o primeiro ato do gestor da época, a Dracma (em 2012), logo após as assinaturas dos documentos, mas não, o fundo chegou na atual gestão sem esse passo básico de qualquer negócio imobiliário.

- Rescisão contratual com a operadora Golden Tulip: omissão dos prestadores de serviços ao permitir que a SPE Cesto realizasse a retirada da operadora do Hotel, a Golden Tulip, da operação, suposta causa de prejuízos ao Fundo.

**Esclarecimento:** quebra de obrigações contratuais, rescisão a pedido da Golden Tulip. Quanto à saída da bandeira hoteleira, a rescisão do contrato se deu a pedido da própria operadora, especialmente por conta de inúmeros compromissos assumidos pela Cesto e não cumpridos. Isso ocorreu antes mesmo da assunção

da prestação de serviços pela atual gestora de recursos. A SPE Cesto deixou de honrar com diversos compromissos, nunca demonstrou capacidade de cumprir muitos deles. Ao Fundo e aos demais adquirentes, não havia nada que pudesse ser feito para evitar a rescisão do contrato.


- **Abandono de Indenizações:** Questionamento sobre a inércia do administrador em cobrar multas contratuais por atraso de obras da SPE Cesto, estimadas em aproximadamente R\$ 120 milhões.

**Esclarecimento: Há demanda ajuizada em 2022.** Na demanda pedimos que a Cesto seja obrigada a finalizar a obra, bem como, que seja condenada a pagar indenizações, danos morais e astreintes.

Agradecemos desde já pela atenção dispensada, permanecendo à disposição para quaisquer esclarecimentos e aproveitamos a oportunidade para ressaltar nossos votos de estima e consideração à Vossa Senhoria.

Atenciosamente,

rogerio.maciell@grapheninvestimentos.com.br

Assinado  
 Rogério Pereira Maciel  
D4Sign

paulo.pigosse@grapheninvestimentos.com.br

Assinado  
   
D4Sign


**GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA.**

adriana.meliande@rjicv.com.br

Assinado  
 ENIO CARVALHO  
RODRIGUES  
02726548768  
D4Sign



legal@rjicv.com.br

Assinado  
 MAURO CESAR MEDEIROS  
DE MELLO  
09768785772  
D4Sign



**RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**



## Carta DRACHMA 22122025 pdf

Código do documento 373c68a4-a67c-462a-9f1f-590a51d3e5d9



## Assinaturas



ENIO CARVALHO RODRIGUES:02726548768

Certificado Digital

adriana.meliande@rjicv.com.br

Assinou



MAURO CESAR MEDEIROS DE MELLO:09768785772

Certificado Digital

legal@rjicv.com.br

Assinou



Rogério Pereira Maciel

rogerio.maciell@grapheninvestimentos.com.br

Assinou

Rogério Pereira Maciel



Paulo Pigosse

paulo.pigosse@grapheninvestimentos.com.br

Assinou



## Eventos do documento

**22 Dec 2025, 15:17:42**Documento 373c68a4-a67c-462a-9f1f-590a51d3e5d9 **criado** por ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c). Email:adriana.meliande@rjicv.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-12-22T15:17:42-03:00**22 Dec 2025, 15:21:13**Assinaturas **iniciadas** por ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c). Email:adriana.meliande@rjicv.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-12-22T15:21:13-03:00**22 Dec 2025, 15:22:30**ADRIANA FIGUEIREDO MELIANDE (90c03ef0-e7a2-4aa6-aafe-dcf911eb345c). Email:adriana.meliande@rjicv.com.br. **ALTEROU** o signatário **legal@rjicv.ocm.br** para **legal@rjicv.com.br** - DATE\_ATOM: 2025-12-22T15:22:30-03:00**22 Dec 2025, 15:23:32****ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - ENIO CARVALHO RODRIGUES:02726548768 **Assinou**  
Email: adriana.meliande@rjicv.com.br. IP: 179.178.241.88 (179.178.241.88.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 33894).  
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SINCOR RIO RFB G2,CN=ENIO CARVALHO RODRIGUES:02726548768. - DATE\_ATOM: 2025-12-22T15:23:32-03:00



**22 Dec 2025, 15:25:33**

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - MAURO CESAR MEDEIROS DE MELLO:09768785772

**Assinou** Email: legal@rjicv.com.br. IP: 179.178.241.88 (179.178.241.88.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 17170).

Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SINCOR RIO RFB G2,CN=MAURO CESAR MEDEIROS DE

MELLO:09768785772. - DATE\_ATOM: 2025-12-22T15:25:33-03:00

**22 Dec 2025, 15:33:26**

ROGÉRIO PEREIRA MACIEL **Assinou** - Email: rogerio.maciell@grapheninvestimentos.com.br - IP: 189.98.244.8

(ip-189-98-244-8.user.vivozap.com.br porta: 22786) - [Geolocalização: -23.59543505290103 -46.6785456720713](#) -

Documento de identificação informado: 226.775.258-10 - DATE\_ATOM: 2025-12-22T15:33:26-03:00

**23 Dec 2025, 15:33:57**

PAULO PIGOSSE **Assinou** - Email: paulo.pigosse@grapheninvestimentos.com.br - IP: 152.255.121.152

(152-255-121-152.user.vivozap.com.br porta: 11248) - [Geolocalização: -22.431295904265337](#)

[-46.57076968625309](#) - Documento de identificação informado: 288.868.408-02 - DATE\_ATOM:

2025-12-23T15:33:57-03:00

Hash do documento original

(SHA256):53e83af8c2a406ac2c79f2ba54727e6df942d6d556c851d1d39d0914eb409a4f

(SHA512):ea6300aee10515edf138f26dc8c605e5b325b8709d8b84be82bcdcb7ed84e8182cbd858c7d58b271b05f249ce54de703b74b8e666aee58d076a06e0e77cced1

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS**  
**CNPJ nº15.461.076/0001-91**

**FATO RELEVANTE**

**RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 42.066.258/0001-30, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, Centro, CEP: 20040-909 ("RJI" e "Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.461.076/0001-91 ("Fundo"), vem informar à V.Sas. que houve reajuste na carteira do Fundo, no fechamento do dia 30 de dezembro de 2025, onde foi observada uma variação positiva na precificação das cotas no importe de +0,5498% (zero vírgula cinco quatro nove oito por cento), em razão da atualização do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

Os cotistas também podem obter informações através do e-mail: [legal@rjicv.com.br](mailto:legal@rjicv.com.br).

Rio de Janeiro, 02 de janeiro de 2026.

**RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

1

MATRIZ - RIO DE JANEIRO  
Avenida Rio Branco, 138, 4º andar, Centro,  
Rio de Janeiro - RJ. CEP: 20040-909

SÃO PAULO  
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1460, 5º andar,  
Vila Olímpia, São Paulo - SP. CEP: 04548-000

PORTO ALEGRE  
Rua Anita Garibaldi, 1143/1201, Mont'Serrat,  
Porto Alegre - RS. CEP: 90450-001

+55 21 3500-4500  
+55 51 2313-0206  
[rjicorretora.com.br](http://rjicorretora.com.br)  
[rjigestora.com.br](http://rjigestora.com.br)





INVESTIMENTOS

**REGULAMENTO DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS**  
**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS APLICADAS NO FUNDO**

**Artigo 1º** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS, é um fundo de investimento imobiliário regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668/93 e pelo Anexo III da Resolução 175 da CVM e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de encerramento para o dia 31 de dezembro de 2027, ou seja, em 24 (vinte e quatro) meses contados da aprovação do Plano de liquidação na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de dezembro de 2025.

**Parágrafo 1º** Os termos utilizados no presente Regulamento e iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Anexo II, que é parte integrante e inseparável deste Regulamento.

**Parágrafo 2º** A Classe não contará com subclasses de Cotas.

**Parágrafo 3º** O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

**Parágrafo 4º** As disposições relativas à Responsabilidade da classe de cotas encontram-se no Anexo I.

**Artigo 2º** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação da propriedade ou quaisquer outros direitos reais relativos aos Ativos Imobiliários, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

**Artigo 3º** O Fundo é são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da regulamentação editada pela CVM relativamente aos fundos de investimento em títulos e valores mobiliários.

**CAPÍTULO II**  
**DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS DO FUNDO**

**Artigo 4º** A administração e custódia do FUNDO são realizadas pela **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, Centro, CEP: 20040-909, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30 devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.391, expedido em 15 de dezembro de 2016, doravante designada como ADMINISTRADORA.

**Parágrafo Único** Para fins de representação do Fundo perante a CVM fica indicado como responsável, por parte da Administradora, o Diretor de Administração de Recursos de terceiros desta instituição.

**Artigo 5º** São obrigações da Administradora:



INVESTIMENTOS

- I) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, conforme determinado, nos artigos 83, 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos presentes no Anexo III da mesma Resolução;
- II) observar as vedações estabelecidas nos artigos 45, 101 e 103 da Resolução CVM 175/2022;
- III) Diligenciar para manter, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, os documentos, atualizados e, em perfeita ordem:
  - a) o registro dos cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas e de atas de reuniões dos conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos, conforme aplicável;
  - c) o livro de presença de cotistas;
  - d) o arquivo dos pareceres do Auditor Independente;
  - e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu patrimônio;
  - f) a documentação relativa às operações do Fundo.
  - g) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (a) acima até o término de tal inquérito;
  - h) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora do Fundo ou oriundo da própria carteira administrada;
  - i) manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da carteira do Fundo custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
  - j) receber, em nome do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo, devendo reportar tais recebimentos aos cotistas;
  - k) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Resolução CVM 175;
  - l) elaborar, em conjunto com a Gestora, relatório a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento, em periodicidade a ser estipulada pelos cotistas juntamente com a Administradora, bem como monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;
  - m) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, todas as disposições constantes deste Regulamento;



- n) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, as deliberações da Assembleia Geral de cotistas e as instruções e recomendações da Gestora;
- o) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações previstas no Capítulo VII deste Regulamento nos termos exigidos em Lei;
- p) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- q) empregar, na defesa dos direitos dos cotistas e do Fundo, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- r) distribuir as cotas do Fundo, sob regime de melhores esforços;
- s) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- t) divulgar a todos os cotistas, na forma prevista neste Regulamento e conforme artigo. 64 da Resolução CVM 175, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira;
- u) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo e informados no momento do seu registro, bem como as demais informações cadastrais;
- v) levar à aprovação dos cotistas, por Assembleia Geral, cartas de contratação com advogados, consultores legais em geral, peritos de avaliação e quaisquer outros terceiros que poderão ser contratados para a defesa dos interesses do Fundo, inclusive a substituição destes;
- w) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo Fundo;
- x) Zelar para que não exista privilégio no tratamento de um cotista em relação a outro, inclusive no tocante ao recebimento de informações relativas ao Fundo, obrigatórias ou não;
- y) viabilizar o acompanhamento e supervisão das atividades do Fundo pelos cotistas;
- z) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades da Classe de Responsabilidade Limitada e, conseqüentemente transferir à Classe de responsabilidade Limitada qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de prestador de serviços à Classe de Responsabilidade Limitada; e

**Parágrafo 1º** Além das obrigações constantes deste Artigo, a Administradora tem poderes para abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo, outorgar mandatos com prazo máximo de 12 (doze) meses e fins específicos, com vedação ao substabelecimento, e enfim praticar todos os atos necessários ao atendimento da política de investimento do Fundo, observadas (i) as limitações deste Regulamento, (ii) o que for decidido nas Assembleias Gerais de cotistas, (iii) as instruções e recomendações da Gestora e (iv) a legislação em vigor.

**Parágrafo 2º** É vedada à Administradora, direta ou indiretamente, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo:

- (a) receber (i) depósito em conta corrente própria, e (ii) qualquer outro valor ou direito em conta bancária própria;
- (b) contrair ou efetuar qualquer empréstimo;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma;
- (d) vender ou de qualquer outra forma disposto de cotas;
- (e) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (f) aplicar recursos na aquisição de direitos creditórios, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022, ou caso os direitos creditórios sejam emitidos por companhias ou sociedades investidas do Fundo;
- (g) negociar com duplicatas e notas promissórias;
- (h) aplicar recursos no exterior;
- (i) aplicar recursos na aquisição de bens imóveis;
- (j) aplicar recursos na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão;
- (k) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de quotistas; e
- (l) praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 3º** Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, a Administradora responderá pelos prejuízos causados aos cotistas quando proceder com culpa ou dolo, mediante ação ou omissão, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e contempladas neste Regulamento.

**Artigo 6º** A gestão da carteira do Fundo, caberá à **GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede à Avenida das Nações Unidas, 8501, 17º andar, Pinheiros - São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.403.817/0001-88, devidamente autorizada à prestação dos referidos serviços por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 12.348, expedido em 25 de maio de 2012 (“GESTOR”).

**Parágrafo 1º** Cabe à Gestora, no âmbito da gestão da carteira do Fundo, observadas as atribuições do Comitê de Investimento, as seguintes atribuições:

- a) ***seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do Fundo;***

- b) *formular, no melhor interesse do Fundo, as estratégias e diretrizes de investimento e desinvestimento, incluindo a aquisição e/ou alienação parcial ou total dos Valores Mobiliários;*
- c) *prospectar, selecionar e celebrar negócios para a carteira do Fundo, em nome da Classe de cotas, caso tenha, segundo a política de investimento estabelecida no Capítulo VI, do Anexo I, deste Regulamento;*
- d) *contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos do Fundo; distribuição de Cotas; consultoria de investimentos; classificação de risco por agência classificadora de risco; formador de mercado de classe fechada; e gestão da carteira ativos do Fundo, caso esses serviços não sejam prestados pelo gestor;*
- e) *executar as transações de investimento e desinvestimento, na forma autorizada pelas Classes de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotista do fundo e de acordo com a política de investimento do Fundo estabelecida no Capítulo VI, do Anexo I, deste Regulamento;*
- f) *representar o Fundo, na forma da legislação aplicável, perante a Companhia Investida e monitorar os investimentos do Fundo, mantendo documentação hábil para demonstrar tal monitoramento, e cumprirá suas atividades com o acompanhamento da Administradora e dos cotistas na representação do Fundo;*
- g) *firmar, em nome do Fundo, acordos de acionistas ou quaisquer outros ajustes de natureza diversa de que o Fundo participe, mediante aprovação dos cotistas, por Assembleia Geral;*
- h) *manter documentação hábil para que se verifique como se deu o seu processo decisório relativo à composição da carteira do Fundo;*
- i) *zelar para que não exista privilégio no tratamento de um cotista em relação a outro, inclusive no tocante ao recebimento de informações relativas ao Fundo, obrigatórias ou não;*
- j) *assegurar que, caso a Gestora atue como distribuidora das cotas do Fundo, durante o período de captação todos os investidores tenham acesso ao mesmo grau de informação, inclusive no que respeite às suas atualizações;*
- k) *dedicar tempo e possuir equipe compatível com suas atribuições;*
- l) *possuir código de ética, política interna de investimentos pessoais e política de contingência e continuidade dos negócios;*
- m) *não divulgar ou fazer uso indevido de informações confidenciais, incluindo, sem limitação, dados de natureza societária, objetivos de investimentos, estrutura jurídica e segredos de negócio.*

**Parágrafo 2º** Sem prejuízo das demais responsabilidades e obrigações da Gestora advindas da regulamentação em vigor, inclusive do Código e do presente Regulamento, são obrigações da Gestora:



INVESTIMENTOS

- (a) *comunicar à Administradora qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo de que tenha conhecimento, de modo a preservar as Classes de Responsabilidade Limitada cotistas do Fundo, caso tenha;*
- (b) *cumprir as deliberações da Assembleia Geral de cotistas no tocante as atividades de gestão;*
- (c) *cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento aplicáveis às atividades de gestão da carteira;*
- (d) *elaborar, em conjunto com a Administradora, o relatório mencionado no Artigo 5º, alínea “g” acima;*
- (e) *fornecer ao Classes de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotistas do fundo que requererem, estudos e análises de investimento para fundamentar as decisões a serem tomadas em Assembleia Geral, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;*
- (f) *fornecer aos cotistas, conforme periodicidade prevista no presente Regulamento, bem como na legislação em vigor, estudos e análises que permitam acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado dos investimentos;*
- (g) *exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;*
- (h) *transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora do Fundo ou oriundo da própria carteira da Fundo;*
- n) *assegurar as práticas de governança referidas no art. 8º do anexo IV da Resolução CVM 175 de dezembro de 2022;*
- (i) *contratar, em nome do Fundo, bem como coordenar, os serviços de assessoria e consultoria correlatos aos investimentos ou desinvestimentos do Fundo; e*
- (j) *fornecer à Administradora todas as informações e documentos necessários para que este possa cumprir suas obrigações, nos termos do artigo 105 da Resolução CVM 175.*
- (k) *Comparecer na assembleia que trata a respeito do Patrimônio Líquido Negativo do fundo, na qualidade de prestador de serviço responsável pela gestão da carteira de ativos, nos termos estipulados no capítulo XII, do Anexo I, deste Regulamento.*

**Parágrafo 3º** Sempre que requeridas informações na forma prevista na alínea “g”, do parágrafo 2º, do Artigo 6º acima, os Prestadores de Serviços Essenciais podem submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia de Cotistas, tendo em conta os interesses da Classe e dos demais cotistas, assim como eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às Companhias Alvo nas quais o Fundo tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os cotistas que requereram a informação.

**Parágrafo 4º** Caso seja contratado pelo Gestor parte relacionada a Prestador de Serviço Essencial para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos do § 2º do art. 85 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175.



INVESTIMENTOS

**Parágrafo 5º** O Gestor poderá tomar e dar os ativos integrantes da carteira da Classe de Responsabilidade Limitada, caso tenha cotistas do fundo, em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

**Parágrafo 6º** O Gestor poderá contrair empréstimos, em nome da Classe de Responsabilidade Limitada cotistas do fundo, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da Resolução CVM 175.

**Parágrafo 7º** O Gestor poderá prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, em nome da Classe de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotista do Fundo, relativamente a operações relacionadas à sua carteira.

**Parágrafo 8º** É vedado ao Gestor e à empresa de consultoria, caso tenha, receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da empresa de consultoria, na sugestão de investimento.

**Parágrafo 9º** É vedado o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do fundo.

**Parágrafo 10** O processo decisório de análise, investimento, conversão de ativos e desinvestimento pela Gestora será o resultado da avaliação econômico-financeira dos ativos investidos e dos diversos cenários econômicos, políticos e financeiros do mercado interno e externo, respeitando-se as disposições deste Regulamento.

**Parágrafo 11** A política de exercício de direito de voto visa à defesa dos interesses do Fundo com relação aos ativos que compõem a carteira do Fundo. Nesse sentido, o Fundo exercerá o direito, conferido ao titular do ativo, de votar em assembleias, seguindo a política de voto da Gestora e o deliberado no Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 12** Por ocasião da participação da Gestora nas assembleias descritas acima, a Administradora, desde que formalmente requisitado pela Gestora, dará representação legal à Gestora para que esta manifeste seu voto em nome do Fundo em referidas assembleias.

**Parágrafo 13** As informações acerca do Fundo estarão disponíveis, a qualquer tempo, não excluindo a necessidade da comunicação formal por parte da Gestora. Dessa forma, a Gestora deve dispor, para acesso dos investidores do Fundo, Relatórios Periódicos com o intuito de manter os investidores permanentemente informados sobre o Fundo, a Gestora e a Companhia Investida.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Artigo 7º** A Administradora e/ou a Gestora poderão renunciar à administração e/ou gestão do Fundo, mediante aviso prévio de no mínimo 90 (noventa) dias endereçado a cada representante da Classe Limitada de Cotistas, à Administradora ou à Gestora, conforme o caso, e à CVM.

**Parágrafo 1º** Na hipótese de renúncia da Administradora e/ou da Gestora, esta ficará obrigada a convocar, imediatamente, observado o disposto no *caput* deste Artigo, Assembleia Geral de Cotistas para eleição da nova administradora e/ou nova gestora, que deverá ocorrer em prazo não superior a 15 (quinze) dias a contar da data da apresentação de suas carta de renúncia, sendo também facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas a realização de convocação da Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre o assunto.

**Parágrafo 2º** No caso de renúncia da administração e/ou da gestão do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias da renúncia observado o disposto no *caput* deste Artigo. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, não indiquem instituição substituta em tal prazo ou nenhuma outra instituição assuma efetivamente todos os deveres e obrigações da Administradora e/ou da Gestora nesse prazo, a Administradora e/ou a Gestora convocará uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a Liquidação do Fundo e comunicará o evento à CVM. Caso não haja quórum suficiente para deliberar sobre a Liquidação do Fundo, a Administradora procederá automaticamente à Liquidação do Fundo.

**Parágrafo 3º** Nos casos de renúncia e/ou substituição da Administradora e/ou da Gestora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou Liquidação do Fundo, a Taxa de Administração estipulada no Artigo 9º abaixo, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercerem suas funções no Fundo.

**Parágrafo 4º** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar a Administradora e/ou a Gestora, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade de administrador fiduciário e gestor de carteira. Neste caso, a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

**Parágrafo 5º** Na hipótese de descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, ficará a Administradora e/ou a Gestora obrigada a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de instituição substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias a contar de tal descredenciamento, sendo também facultado a qualquer Cotista a realização de referida convocação.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Artigo 8º.** Como remuneração aos serviços de administração, Gestão, custódia, controladoria e escrituração das cotas, bem como, incluindo, mas não se limitando, às atividades constantes no Capítulo II deste regulamento, é devido pela Classe de cotistas ao Administrador a remuneração prevista no Anexo II.

**Artigo 9º** Observado o disposto no Capítulo V abaixo, é vedado ao Administrador e ao Gestor estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado, em qualquer caso, que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.



INVESTIMENTOS

**CAPÍTULO V**  
**ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 10** Constituem Encargos do Fundo:

- (a) quaisquer despesas comprovadamente referentes à realização de Assembleia Geral de Cotistas, reuniões de comitês ou conselhos do fundo, conforme aplicável;
- (b) quaisquer despesas referentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou Liquidação do Fundo, desde que aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (c) a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Custódia;
- (d) os honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;
- (e) honorários de advogados, as custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo e fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso, exceto quando originado por culpa ou dolo da Administradora;
- (f) as taxas, impostos e contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (g) o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente e neste Regulamento;
- (h) as correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas;
- (i) os emolumentos, encargos com empréstimos e comissões pagos por operações do Fundo;
- (j) parcela de prejuízos não coberta por apólice de seguro e não decorrentes de culpa ou dolo dos prestadores de serviço de administração no exercício de suas respectivas funções;
- (k) os prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do fundo entre bancos;
- (l) taxa de custódia de títulos e Valores Mobiliários integrantes da carteira do fundo;
- (m) as despesas com a contratação de terceiros para prestação de serviços legais, fiscais e contábeis;
- (n) com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos;
- (o) relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos do Fundo;





INVESTIMENTOS

(p) contribuição anual devida às entidades autorreguladoras ou às entidades administradoras do mercado em que o Fundo tenha suas Quotas admitidas à negociação;

(q) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;

(r) gastos da distribuição primária de Quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

**Parágrafo 1º** Quaisquer despesas não previstas no *caput* deste Artigo como Encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 2º** **As despesas que integram o respectivo capítulo poderão ser rateadas entre o Fundo e a Classe Única de cotas, desde que devidamente justificada pelos Prestadores de Serviços a sua necessidade.**

**Artigo 11** Sujeito à ratificação pelos cotistas, na primeira Assembleia Geral de cotistas do Fundo, todas as despesas, custos e exigibilidades relacionadas à constituição do Fundo, incorridas pela Administradora nos 02 (dois) meses anteriores à data da primeira integralização de cotas do Fundo, com relação a (i) oferta e venda das cotas da primeira emissão, incluindo taxas e despesas de distribuição, e (ii) as taxas de registro e arquivamento aplicáveis, incluindo, para maior clareza, a taxa de registro inicial cobrada pela ANBIMA serão reembolsadas pelo Fundo.

**Parágrafo 1º** Documentos apropriados que evidenciem o pagamento de despesas, custos e exigibilidades previstas no *caput* deste Artigo 12 deverão ser auditadas pelo Auditor Independente e suficientes para dar suporte a registros relacionados a tal pagamento nas demonstrações contábeis do Fundo a serem preparadas ao final do exercício social.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 12** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto;
- V. Deliberar sobre a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. Deliberar sobre alteração do prazo de duração do Fundo;





INVESTIMENTOS

- XII. Deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos deste Regulamento e dos arts. 27§ 1º, 31 e 32, IV, do Anexo III, da Resolução 175/2022;
- XIII. Deliberar sobre a alteração da taxa de administração.

**Parágrafo 1º** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do artigo 13, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

**Parágrafo 2º** O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares ou (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo o Administrador comunicar aos cotistas tais alterações, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo 3º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, por justa causa, na ocorrência das seguintes hipóteses (“Justa Causa”):

- I. atuou com culpa, negligência, imprudência ou de forma fraudulenta;
- II. descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria observar no desempenho de suas funções, não tendo sanado-as no prazo de 10 (dez) dias quando notificado do descumprimento por qualquer dos interessados;
- III. foi condenado em última instância por crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro nacional;
- IV. foi impedido de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários; ou
- V. faliu, ou teve recuperação judicial ou extrajudicial decretada.

**Parágrafo 4º** Na hipótese de destituição por Justa Causa do Gestor ou da Administradora ou do Consultor Imobiliário estes não farão jus à Taxa de Performance e à Taxa de Administração na proporção que lhes for devida, calculadas *pro rata temporis* pelo período compreendido entre o evento que ocorreu a Justa Causa até a sua destituição.

**Artigo 13** A primeira convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das

Assembleias Gerais de Cotistas Ordinárias; e (ii) no mínimo 15(quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas Extraordinárias.

**Parágrafo 1º** Independentemente das formalidades previstas no artigo 14, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 2º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante de cotista, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 3º** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art 14, do Anexo III, da Resolução 175/2022, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. O percentual de que trata este item deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º** Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham utilizado da prerrogativa do item anterior, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item anterior, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 14** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 15** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, a critério da Administradora, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

**Parágrafo 1º** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**Parágrafo 2º** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora conforme determinado no Regulamento.

**Artigo 16** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, respeitado o disposto no parágrafo 3º do Artigo 25, do Anexo I.

**Parágrafo 1º** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica,



INVESTIMENTOS

observado o disposto no artigo 16, acima, e a legislação e normativos vigentes.

**Parágrafo 2º** O cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

**Parágrafo 3º** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i) o Administrador ou eventual gestor contratado;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do eventual gestor contratado;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao eventual gestor contratado, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 4º** Não se aplica a vedação prevista no item anterior quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item anterior;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

**Artigo 17** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 18** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas parágrafo 1º, abaixo.

**Artigo 19** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII e XIII do artigo 13. dependem de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 1º** Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de

Cotistas que tratam das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 20** É facultado a Cotista que detenha, em conjunto ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos Parágrafo 2º do Artigo 17, acima.

**Parágrafo 1º** A Administradora, após receber a solicitação de que trata o artigo 21, acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

**Parágrafo 2º** O Cotista que utilizar a faculdade prevista no artigo 21, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

**Parágrafo 3º** A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

**Parágrafo 4º** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.2, acima, serão arcados pela Administradora.

**Parágrafo 5º** Pedido de Procuração. É facultado a Cotista que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do item abaixo.

**Parágrafo 6º** Ao receber a solicitação de que trata o item acima, o Administrador deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 7º** O pedido de procuração encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto;
- (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

**Parágrafo 8º** Nas hipóteses previstas acima, o Administrador pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e



INVESTIMENTOS

- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 9º** É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item acima;
- (i) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- (ii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item acima.

**Parágrafo 10** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO/DA SUA CLASSE DE COTAS**

**Artigo 21** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

**Parágrafo 1º** O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

**Parágrafo 2º** Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

**Parágrafo 3º** Além do disposto no Parágrafo 2º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados no Anexo I ao presente Regulamento.

**Artigo 22** A Administradora deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as seguintes informações:

- (a) quadrimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações constantes no Suplemento k, da Resolução CVM 175;
- (b) semestralmente com base no exercício social do Fundo, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;
- (c) anualmente, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis das Classes de Responsabilidade Limitada, acompanhada do relatório do Auditor independente.

**Parágrafo 1º** A Administradora deve disponibilizar aos cotistas e à CVM os seguintes documentos relativos a informações eventuais do Fundo:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais, no mesmo dia de sua convocação;  
e

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral.

**Parágrafo 2º** A Administradora se compromete, ainda, a disponibilizar aos cotistas todas as demais informações sobre o Fundo e/ou sua administração e a facilitar aos cotistas, ou terceiros em seu nome, devidamente constituídos por instrumento próprio, o exame de quaisquer documentos relativos ao Fundo e à sua administração, mediante solicitação prévia com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 3º** Na ocorrência de alteração no valor justo dos investimentos do Fundo, que impacte materialmente o seu patrimônio líquido, e do correspondente reconhecimento contábil dessa alteração, a Administradora deve:

I. Disponibilizar em até 05 (cinco) dias úteis após a data do reconhecimento contábil:

(a) um relatório elaborado pela Administradora e pela Gestora, com as justificativas para a alteração no valor justo, incluindo um comparativo entre as premissas e estimativas utilizadas nas avaliações atual e anterior;

(b) o efeito da nova avaliação sobre o resultado do exercício e patrimônio líquido do Fundo apurado de forma intermediária; e

II. Elaborar as demonstrações contábeis do Fundo para o período compreendido entre a data do início do exercício e a respectiva data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração caso:

(a) Sejam emitidas novas cotas do Fundo até 10 (meses) após o reconhecimento contábil dos efeitos da nova avaliação;

(b) As cotas do Fundo sejam administradas à negociação em mercados organizados; ou

(c) Haja aprovação por maioria das cotas presentes na assembleia geral convocada por solicitação dos Quotistas do Fundo.

III. As demonstrações contábeis referidas no inciso II, deste Parágrafo, devem ser auditadas por auditores independentes e enviadas aos cotistas e à CVM em até 90 dias (noventa) dias após a data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração;

IV. Fica dispensada a elaboração das demonstrações contábeis referidas no inciso III acima quando estas se encerrarem 02 meses antes da data do encerramento do exercício social do Fundo, salvo se houver aprovação dos cotistas reunidos em assembleia nos termos do inciso II, alínea C, acima.

**Artigo 23** A Administradora deverá notificar a ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código:

(a) qualquer alteração a este Regulamento;

(b) a destituição e a substituição da Administradora e/ou da Gestora;

(c) fusão, aquisição, cisão ou Liquidação do Fundo; e

(d) a emissão de novas cotas.

**Artigo 24** A Administradora deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código.

**Parágrafo 1º** A ANBIMA poderá exigir alterações a este Regulamento e a qualquer outro documento relacionado ao Fundo cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido nos termos do Código para fins de fazer com que tais documentos cumpram com o Código. Nessa hipótese, a Administradora deverá entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código. Caso tais alterações dependam de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deverá convocar tal assembleia bem como entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA após a realização de tal assembleia, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

**Parágrafo 2º** A ANBIMA poderá exigir informações adicionais com relação ao Fundo e, nesse caso, a Administradora será responsável por fazer com que tais informações sejam prestadas à ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

**Artigo 25** Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Artigo 21º acima, a Administradora deverá notificar a ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido pelo Código, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

**Artigo 26** Caso a ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados por este Capítulo XII sejam entregues aos Cotistas em períodos mais frequentes, a Administradora deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aprovem alteração deste Regulamento para refletir tal exigência.

**Artigo 27** A ADMINISTRADORA, o GESTOR ou qualquer Pessoa Ligada a estes poderão investir em conjunto com o FUNDO na Companhia Investida, ressalvado que os Cotistas não poderão investir diretamente na Companhia Investida, exceto se forem pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao GESTOR.

**Artigo 28** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

**Parágrafo 1º** O Patrimônio Líquido da Classe de Cotas do Fundo corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

**Parágrafo 2º** Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.





INVESTIMENTOS

**Parágrafo 3º** Além do disposto no Parágrafo 2º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados no Anexo II ao presente Regulamento.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAS COMUNICAÇÕES REALIZADAS PELO FUNDO**

**Artigo 29** O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

**Artigo 31** Caso não seja comunicada ao Administrador a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento, conforme disposto na Resolução CVM nº 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

**Artigo 32** O Cotista que quiser receber as comunicações emitidas pelo Fundo, por meio físico de correspondências, deverá encaminhar solicitação expressa ao Administrador, no endereço de sua sede, observado, sendo certo que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

**Artigo 33** Os Cotistas poderão obter na sede do Administrador os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios do Administrador e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

**Artigo 34** As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: [https://www. https://rjicv.com.br/](https://www.rjicv.com.br/).





INVESTIMENTOS

## **ANEXO I**

### **DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**Artigo 1º** A classe única de cotas do fundo é construída sob a forma de condomínio fechado regida pelo presente Anexo, pela Lei n.º 8.668/93 e pela demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de encerramento no dia 31 de dezembro de 2027, ou seja, em 24 (vinte e quatro) meses contados da aprovação do Plano de Liquidação na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de dezembro de 2025.

**Artigo 2º** A classe tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação da propriedade ou quaisquer outros direitos reais relativos aos Ativos Imobiliários, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

#### **CAPÍTULO II**

##### **DO PRAZO DE DURAÇÃO E DO PÚBLICO – ALVO**

**Artigo 3º** A Classe terá prazo de duração determinado, na forma do art. 1º acima.

**Artigo 4º** A Classe é destinada exclusivamente a quaisquer pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que sejam classificados como Investidores Qualificados e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

**Parágrafo 1º** Por ser destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, a classe poderá dispensar a elaboração de Prospecto e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

**Parágrafo 2º** As Cotas emitidas pelo Fundo não poderão ser subscritas ou adquiridas no mercado pelo incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo ou por pessoas a eles ligadas.

#### **CAPÍTULO III**

##### **DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS**

**Artigo 5º** A responsabilidade do Cotista não está limitada ao valor por ele subscrito, de modo que os Cotistas respondem por eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** em caso de inobservância da Política de investimentos ou de seus deveres nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, quando agirem com culpa grave ou dolo.

**Artigo 6º** Os Cotistas estão cientes da ausência de limitação de responsabilidade, pelo que assinarão no ato de subscrição de suas Cotas “Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada”.

**Artigo 7º** Eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pela Classe serão rateados entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, sendo certo que, as aplicações realizadas pelos Cotistas no **FUNDO** não

contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado financeiro.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DA INADIMPLÊNCIA DA CLASSE DE COTISTAS**

**Artigo 8º** A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do cotista de aportar recursos no Fundo, no prazo estabelecido neste Regulamento, não sanada nos prazos previstos no Parágrafo 1º abaixo, resultará na suspensão dos direitos do cotista Inadimplente ("cotista Inadimplente") de (a) voto nas Assembleias Gerais de cotistas; (b) alienação ou transferência das suas Cotas do Fundo; e (c) recebimento de todas e quaisquer amortizações e todos os valores que lhe caberiam por ocasião da Liquidação do Fundo.

**Parágrafo 1º** As consequências referidas no *caput* deste Artigo somente poderão ser postas em prática pela Administradora caso o descumprimento não seja sanado pelo cotista inadimplente no prazo de até 5 (cinco) dias, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido.

**Parágrafo 2º** Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data em que se torne devido até a data da sua efetiva quitação, pela variação percentual acumulada do IPCA, acrescida de juros de 10% (dez por cento) ao ano, e de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor do débito corrigido.

**Parágrafo 3º** Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas cotas, bem como todos os seus direitos inerentes as suas cotas serão reestabelecidos.

**Parágrafo 4º** Se a Administradora realizar amortização de cotas aos cotistas do Fundo enquanto o cotista inadimplente for titular de cotas do Fundo, os valores referentes à amortização devidos ao cotista inadimplente serão utilizados pela Administradora para o pagamento dos débitos do cotista inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este Parágrafo, serão entregues ao cotista inadimplente, a título de amortização de suas cotas.

**Parágrafo 5º** As penalidades previstas neste capítulo, não serão impostas ao Cotista Inadimplente que deixar de integralizar suas cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis.

#### **CAPÍTULO V**

##### **DOS ENCARGOS DA CLASSE**

**Artigo 9º** Sem prejuízo de outras despesas previstas na Parte Geral deste Regulamento e na Regulamentação aplicável, incluem-se entre os Encargos do fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) Taxa Máxima de Custódia;



INVESTIMENTOS

(iii) encargos com empréstimos contraídos em nome da Classe;

(iv) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;

(v) despesas inerentes à realização de reuniões de comitês ou conselhos, dentro dos limites estabelecidos neste Anexo;

(vi) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis, de cobrança e de consultoria especializada, incluindo (a) despesas preparatórias para leilões e qualificação da Classe e/ou sociedades por ele investidas como proponentes de tais leilões, (b) despesas com a contratação de assessores financeiros em potencial operações de investimento e/ou desinvestimento pela Classe, em qualquer caso, sem limitação de valores;

(vii) despesas relacionadas a Oferta de distribuição primária de Cotas, incluindo assessoria legal, tributos, taxas de registro na CVM, na ANBIMA e na B3, conforme aplicável, bem como outras despesas comprovadas como tendo sido necessárias à realização da respectiva Oferta, as quais serão devidamente descritas nos documentos da Primeira Emissão ou das emissões subsequentes, conforme o caso;

(viii) despesas com escrituração de Cotas, sendo que os Cotistas ao aderirem ao presente Anexo ficam cientes e aprovam, expressamente, que tais despesas sejam consideradas como encargo da Classe, observado que tais despesas não estarão englobadas no valor da Taxa de Administração;

(ix) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria das demonstrações contábeis da Classe.

**Parágrafo 1º** As despesas que integram o respectivo capítulo poderão ser rateadas entre o Fundo e a Classe Única de cotas, desde que devidamente justificada pelos Prestadores de Serviços a sua necessidade.

**Artigo 10** As despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe estarão limitadas a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe apurado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao evento, para cada um de tais eventos.

**Artigo 11** As despesas incorridas pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR anteriormente à constituição da Classe ou ao seu registro na CVM (incluindo, mas não se limitando, aos custos relacionados aos serviços de terceiros contratados para a diligência legal, fiscal e contábil em potenciais Sociedade Alvo), serão passíveis de reembolso pela Classe, observada a eventual necessidade de ratificação pela Assembleia de Cotistas nas hipóteses em que as disposições legais e regulamentares assim o exigirem.

## **CAPÍTULO VI**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO DA CLASSE, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA**

**Artigo 12** Os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora, sob a indicação do Gestor e com o apoio do Consultor Imobiliário, conforme o caso, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, objetivando auferir ganhos acima da variação do IGP-M, ainda que sem qualquer compromisso ou garantia da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário do alcance ou superação do referido índice, por meio da exploração comercial, com o apoio do Consultor Imobiliário, dos Ativos Imobiliários que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo, não constituindo objetivo primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais ou recebíveis no curto prazo.

**Parágrafo 1º** A aquisição dos Ativos Imobiliários pela Classe será realizada pela Administradora, após a análise do Consultor Imobiliário e validação da decisão de investimento pelo Gestor, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento. Os Ativos Imobiliários poderão integrar um pool hoteleiro, mediante participação do Fundo, direta ou indiretamente, em uma Sociedade em Conta de Participação (“SCP”).

**Parágrafo 2º** O saldo de recursos da carteira pela Classe, enquanto não aplicado na forma do caput ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pelo Gestor em Ativos de Renda Fixa ou reinvestido pela Administradora em Ativos Imobiliários indicados pelo Gestor e analisados pelo Consultor Imobiliário, observado o disposto na regulamentação e legislação vigentes.

**Parágrafo 3º** Caso os investimentos pela Classe em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 2/20, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 40, do Anexo III, da Resolução 175/2022.

**Parágrafo 4º** Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pela Classe deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”), o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Informe Mensal. O Laudo de Avaliação deverá ser elaborado por uma empresa especializada indicada pelo Gestor e contratada pela Classe, e ainda, o Laudo de Avaliação deverá ser aprovado pelo Consultor Imobiliário, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º** Competirá ao Consultor Imobiliário a análise sobre a aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade da Classe, sendo que a decisão sobre a realização dos referidos atos será validada pelo Gestor e executada pela Administradora, observado o quanto disposto neste Regulamento.

**Parágrafo 6º** Garantias. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Custodiante, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, da Classe Garantidor de Créditos - FGC.

**Parágrafo 7º** Derivativos. É vedada a Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**Parágrafo 8º** Hipoteca. O(s) empreendimento(s) está(ão) sendo ou poderá(ão) ser construído(s) e viabilizado(s) mediante financiamento concedido à atual proprietária do terreno, na qual foi(ram) ou será(ão) constituída(s) hipoteca(s) sobre o(s) imóvel(is) objeto do(s) empreendimento(s) em favor dos terceiros investidores até o montante efetivamente financiado para viabilização do empreendimento. A hipoteca, no entanto, deverá ser cancelada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a comprovação da quitação do preço do imóvel e desde que tenha sido concedido o habite-se, de forma que os Ativos Imobiliários sejam alienados ao Fundo totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dúvidas ou dívidas.

**Parágrafo 9º** O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, sendo certo que todas as operações da Classe que estejam de acordo com o seu objeto e Política de

Investimentos poderão ser executadas pela Administradora, em nome do Fundo, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

## **CAPÍTULO VII**

### **CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

**Artigo 13** As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

**Parágrafo 1º** O valor das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 2º** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

**Parágrafo 3º** Todas as Cotas terão direito a um voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º** Não obstante o acima exposto, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora, Gestor ou o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário; (c) empresas ligadas à Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

**Parágrafo 5º** Não se aplica o disposto no parágrafo 4º, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**Parágrafo 6º** Os Cotistas do Fundo:

- I- não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II- não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Parágrafo 7º** As Cotas de cada emissão da Classe poderão ser objeto de oferta pública, realizada nos termos da Resolução 160/2022, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, e/ou de oferta pública com esforços restritos, realizada nos termos da Resolução 160/2022.

**Parágrafo 8º** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 9º** Não haverá resgate de Cotas.

**Parágrafo 10** As Cotas da Classe serão distribuídas pelo Intermediário Líder, que receberá remuneração disposta no suplemento da respectiva emissão e poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar os serviços de distribuição, nos termos da legislação em vigor.

### **Artigo 14**

Primeira Emissão de Cotas do Fundo será composta por 2.000.000 (dois milhões) de

Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo a Primeira Emissão, o montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

**Parágrafo 1º** A oferta pública das cotas da 1ª emissão de cotas da Classe será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução 160/2022, de forma que cada subscritor deverá subscrever no mínimo o equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º** A subscrição das cotas será realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela Administradora.

**Parágrafo 2º** Quando de seu ingresso no Fundo, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (e-mail). Caberá a cada cotista informar imediatamente a Administradora a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

**Parágrafo 3º** Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício em que forem integralizadas, calculados pro rata die a partir do recebimento dos recursos pelo Fundo e até o efetivo pagamento aos cotistas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 17 abaixo.

**Parágrafo 4º** A oferta pública das Cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 650.000 (seiscentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais).

**Parágrafo 5º** Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

**Parágrafo 6º** Nos termos da Resolução 160/2022, a instituição intermediária líder da oferta comunicará à CVM o encerramento da Oferta no prazo de 5 (cinco) dias contado do encerramento. Caso a oferta pública com esforços restritos não seja encerrada dentro do prazo de 06 (seis) meses de seu início, o intermediário líder realizará a comunicação à CVM de que a da Resolução 160/2022 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

**Artigo 15** A Segunda Emissão de Cotas do Fundo será composta por 1.430.000 (hum milhão e quatrocentos e trinta mil) de Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 105,00 (cento e cinco reais) cada, perfazendo a Segunda Emissão, o montante total de R\$ 150.150.000,00 (cento e cinquenta milhões e cento e cinquenta reais).

**Parágrafo 1º** Serão aplicadas as regras previstas nos parágrafos 1º, 3º, 5º e 6º, para Segunda Emissão de Cotas.

**Parágrafo 2º** A oferta pública das Cotas da Segunda Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Segunda Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 650.000 (seiscentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a R\$ 68.250.000,00 (sessenta e oito milhões e duzentos



e cinquenta mil reais).

**Artigo 16** A Terceira Emissão de Cotas do Fundo será composta por 1.183.933 (hum milhão, cento e oitenta e três mil e novecentos e trinta e três) de Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 126,69 (cento e vinte e seis reais e sessenta e nove centavos) cada, perfazendo a Terceira Emissão, o montante total de R\$ 150.000.073,17 (cento e cinquenta milhões, setenta e três reais e dezessete centavos).

**Parágrafo 1º** Serão aplicadas as regras previstas nas nos parágrafos 1º, 3º, 5º e 6º para Terceira Emissão de Cotas.

**Parágrafo 2º** A oferta pública das Cotas da Terceira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Terceira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o número de Cotas equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), calculado na data de aprovação da Terceira Emissão.

**Artigo 17** Exceto na hipótese prevista no parágrafo 1º abaixo, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um mesmo investidor, pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º** Não obstante o disposto no artigo 17 acima, nos termos no parágrafo 2º, artigo 4º, deste Regulamento, as Cotas emitidas pelo Fundo não poderão ser subscritas ou adquiridas no mercado pelo incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo ou por pessoas a eles ligadas.

**Parágrafo 2º** Por proposta do Gestor, a Administradora poderá, após encerrado o processo de emissão previsto no artigo 26 acima, submeter à Assembleia Geral de Cotistas a proposta para a realização de novas emissões de cotas do Fundo, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas definir e aprovar os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime de colocação da oferta pública de cotas.

**Parágrafo 3º** O valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas do Fundo que será calculado a partir do patrimônio líquido do dia anterior, devidamente atualizada por um dia ("Cota de Abertura"), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas e em circulação, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e/ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, conforme decisão da Assembleia Geral de Cotistas;

**Parágrafo 4º** Fica assegurado aos cotistas, desde que: (i) o Boletim de Subscrição esteja devidamente assinado; e (ii) os valores relativos às cotas subscritas estejam integralizados, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, cuja forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a nova emissão.

**Parágrafo 5º** Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência a outro cotista ou a terceiro;

**Parágrafo 6º** As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

**Parágrafo 7º** Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com distribuição parcial e não seja



atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso não haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período e deduzidos de eventuais encargos do Fundo. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**Parágrafo 8º** As Cotas somente poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED), à vista, no ato da subscrição, sendo que o preço de integralização das cotas será de R\$ 100,00 (cem reais), durante toda a Primeira Emissão de Cotas do Fundo e R\$ 105,00 (cento e cinco reais), durante toda a Segunda Emissão de Cotas do Fundo.

**Parágrafo 9º** Tendo em vista que a integralização das Cotas do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, conforme parágrafo 8º acima, não haverá necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento, bem como da realização de nenhuma chamada de capital.

**Artigo 18** Negociação das Cotas. As Cotas, após integralizadas, estarão aptas a serem negociadas no mercado secundário, em mercado de balcão organizado e, em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A., devendo os Cotistas respeitarem eventuais restrições a negociação impostas pelas características da Oferta a que tiverem aderido.

**Parágrafo 1º** Quando da negociação das Cotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar a classificação do novo Cotista como Investidor Qualificado, nos termos previstos neste Regulamento.

**Parágrafo 2º** Ficam vedadas negociações secundárias das Cotas de forma privada ou em mercado de balcão não organizado.

**Parágrafo 3º** Os Cotistas reconhecem as limitações de negociação secundária nos mercados regulamentados, conforme disposto na Resolução 175, em especial o prazo mínimo de 90 (noventa) dias para negociação, contados da subscrição pelo Cotista alienante.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DO RESGATE E LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 19** As Cotas serão resgatadas, de acordo com o cronograma e demais procedimentos e condições estabelecidos na Assembleia Geral de Cotistas que decidir pela sua dissolução ou liquidação, considerando o montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

**Parágrafo 1º** O resgate das Cotas, previsto neste artigo será realizado pela Administradora, no mínimo em 10 (dez) dias úteis, contados da data definida na deliberação de liquidação e/ou dissolução pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 2º** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas

e despesas inerentes ao Fundo.

**Parágrafo 3º** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo 4º** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Parágrafo 5º** Após a partilha de que trata o parágrafo 2º, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário.

**Parágrafo 6º** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

**Parágrafo 7º** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 2º, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

**Parágrafo 8º** A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Parágrafo 9º** Após a partilha do Ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I- o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II- a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III- o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
- IV- Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

#### **Artigo 20**

Sem prejuízo do disposto no parágrafo 3º abaixo, a Assembleia Geral de Cotistas ordinária

a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**Parágrafo 1º** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º** Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela Administradora, por indicação do Consultor Imobiliário, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
- VI. Constituição de fundo de reserva.

**Parágrafo 3º** A Classe deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

**Parágrafo 5º** Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

**Parágrafo 6º** Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante na data em que a Administradora informar a B3 o rendimento a ser distribuído pelo Fundo, informação esta que deverá ocorrer até o 4º (quarto) dia do



INVESTIMENTOS

respectivo mês em que ocorrer a distribuição, respeitado o disposto neste Regulamento.

## **CAPÍTULO X**

### **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 21** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto;
- V. Deliberar sobre a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. Deliberar sobre alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. Deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos deste Regulamento e dos arts. 27§ 1º, 31 e 32, IV, do Anexo III, da Resolução 175/2022;
- XIII. Deliberar sobre a alteração da taxa de administração.

**Parágrafo 1º** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do artigo 39, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

**Parágrafo 2º** O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares ou (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo o Administrador comunicar aos cotistas tais alterações, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo 3º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, por justa causa, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Justa Causa"):

- I. atuou com culpa, negligência, imprudência ou de forma fraudulenta;
- II. descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria observar no desempenho de suas funções, não tendo sanado-as no prazo de 10 (dez) dias quando notificado do descumprimento por qualquer dos interessados;
- III. foi condenado em última instância por crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro nacional;



INVESTIMENTOS

IV. foi impedido de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários; ou

V. faliu, ou teve recuperação judicial ou extrajudicial decretada.

**Parágrafo 4º** Na hipótese de destituição por Justa Causa do Gestor ou da Administradora ou do Consultor Imobiliário estes não farão jus à Taxa de Performance e à Taxa de Administração na proporção que lhes for devida, calculadas *pro rata temporis* pelo período compreendido entre o evento que ocorreu a Justa Causa até a sua destituição.

**Artigo 22** A primeira convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas Ordinárias; e (ii) no mínimo 15(quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas Extraordinárias.

**Parágrafo 1º** Independentemente das formalidades previstas no artigo 14, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 2º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante de cotista, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 3º** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art 14, do Anexo III, da Resolução 175/2022, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. O percentual de que trata este item deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º** Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham utilizado da prerrogativa do item anterior, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item anterior, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 23** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 24** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, a critério da Administradora, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

**Parágrafo 1º** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**Parágrafo 2º** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora conforme determinado no Regulamento.

**Artigo 25** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, respeitado o disposto no parágrafo 3º do Artigo 25, do Anexo I.

**Parágrafo 1º** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 16, acima, e a legislação e normativos vigentes.

**Parágrafo 2º** O cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

**Parágrafo 3º** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i) o Administrador ou eventual gestor contratado;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do eventual gestor contratado;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao eventual gestor contratado, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 4º** Não se aplica a vedação prevista no item anterior quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item anterior;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

**Artigo 26** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 27** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas parágrafo 1º, abaixo.

**Artigo 28** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII e XIII do artigo 21 dependem de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 1º** Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao



Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratam das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 29** É facultado a Cotista que detenha, em conjunto ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do §2º, do Artigo 25, acima.

**Parágrafo 1º** A Administradora, após receber a solicitação de que trata o artigo 29, acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

**Parágrafo 2º** O Cotista que utilizar a faculdade prevista no artigo 29, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

**Parágrafo 3º** A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o artigo 29, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

**Parágrafo 4º** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.2, acima, serão arcados pela Administradora.

**Parágrafo 5º** Pedido de Procuração. É facultado a Cotista que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do item abaixo.

**Parágrafo 6º** Ao receber a solicitação de que trata o item acima, o Administrador deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 7º** O pedido de procuração encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto;
- (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

**Parágrafo 8º** Nas hipóteses previstas acima, o Administrador pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 9º** É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item acima;





INVESTIMENTOS

- (iii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- (iv) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item acima.

**Parágrafo 10º** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.

## **CAPÍTULO XI**

### **DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Artigo 30** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe, a Administradora e quaisquer dos demais prestadores de serviços ao Fundo dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO XII**

### **FATORES DE RISCO**

**Artigo 31** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias ou compromissos por qualquer dos prestadores de serviços do Fundo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas ou ainda que alcancem ou superem o IGP-M.

**Parágrafo 1º** Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Parágrafo 2º** Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos Ativos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos Ativos

Imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Parágrafo 3º** Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários, uma vez que as Cotas do Fundo poderão ser subscritas por um mesmo investidor, dispensando a necessidade de qualquer critério específico para tanto.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

**Parágrafo 4º** Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Parágrafo 5º** Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Custodiante ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, sujeitando-se inclusive os Cotistas à perda de capital investido no Fundo.

**Parágrafo 6º** Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Consultor Imobiliário encontrar outros Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

**Parágrafo 7º** Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.



INVESTIMENTOS

**Parágrafo 8º** Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

**Parágrafo 9º** Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

**Parágrafo 10** Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

**Parágrafo 11.** Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc).

**Parágrafo 12.** Riscos tributários. A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário 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 mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda 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.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será

concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Parágrafo 13** Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**Parágrafo 14** Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

**Parágrafo 15** O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser



INVESTIMENTOS

prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- I- política monetária, cambial e taxas de juros;
- II- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- III- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- IV- inflação;
- V- instabilidade social;
- VI- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- VII- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- VIII- racionamento de energia elétrica; e
- IX- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

**Parágrafo 16** Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo 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 em mercado secundário.

**Parágrafo 17** Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Parágrafo 18** Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

**Parágrafo 19** Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **CAPÍTULO XIII**



INVESTIMENTOS

## **PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PROVISIONADO**

**Artigo 32** Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

**Artigo 33** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os Ativos Imobiliários serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa especializada e atualizado em periodicidade não inferior a semestral, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os Ativos Imobiliários cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados inicialmente a valor de custo executado, posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa especializada e atualizado em periodicidade não inferior a semestral e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, são avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da ANBIMA; e

III. A metodologia de precificação dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos privados, obedece necessariamente a seguinte ordem de prioridade:

- a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o PU de mercado;
- b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o PU de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um *pool de players* com forte participação no mercado (PIC);
- c) Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título é apurado usando a metodologia de precificação cruzada. Caso não haja dados para a precificação cruzada ou o fluxo de amortização do papel não seja pré-definido, precificamos o ativo na curva de aquisição

**Artigo 34** Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelo Comitê de Crédito da Administradora.

**Parágrafo 1º** As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas pelo Comitê de Crédito com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.



INVESTIMENTOS

**CAPÍTULO XIV**  
**DO COMITÊ DE INVESTIMENTO**

**Artigo 35** Composição e Competência. O Fundo contará com um Comitê de Investimentos composto por, no mínimo, 05 (cinco) membros, sendo 01 (um) necessariamente indicado pelo Gestor e 04 (quatro) eleitos em Assembleia Geral de Cotistas e 04 (quatro) suplentes, devendo ser escolhidos pelos cotistas dentre pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação.

**Parágrafo 1º** Caberá ao Comitê de Investimentos:

- I. acompanhar o desempenho do Fundo;
- II. debater as estratégias de alocação de recursos, sugerindo ao Gestor oportunidades de investimento em empreendimentos imobiliários para o Fundo, desde que atendam a sua política de investimento;
- e
- III. garantir a ética e transparência das operações.

**Parágrafo 2º** Os membros do Comitê de Investimentos exercerão suas funções por prazo indeterminado, podendo renunciar ou serem substituídos em Assembleia Geral de Cotistas a qualquer tempo. Em caso de renúncia, o membro deverá comunicar tal

pretensão ao Administrador do Fundo com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, de forma que este tome as medidas cabíveis para sua substituição.

**Parágrafo 3º** A atuação como membro do Comitê de Investimentos não será remunerada em nenhuma hipótese.

**Parágrafo 4º** Os membros efetivos do Comitê de Investimentos poderão ser substituídos, exceto o membro indicado pela Gestora, quando qualquer um dos membros efetivos deixarem de compor o quadro diretivo de seus Institutos.

**Artigo 36** Deliberações e quóruns. Os membros do Comitê de Investimentos se reunirão sempre que convocados por um de seus membros, por cotistas detentores de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, pela Administradora ou pelo Gestor, sendo válida a reunião em que todos se fizerem presentes, independentemente de convocação.

**Parágrafo 1º** As reuniões se instalam com a presença de, pelo menos, 02 (dois) membros, sendo um deles necessariamente o membro indicado pelo Gestor. As reuniões também poderão ser efetuadas eletronicamente, por meio de conferências telefônicas ou qualquer outro meio que garanta a participação de todos, inclusive do membro indicado pelo Gestor. Nos casos em que as reuniões forem realizadas eletronicamente, as mesmas deverão ser formalizadas por meio de correio eletrônico, com cópia para todos os





INVESTIMENTOS

membros do Comitê de Investimentos e para a Administradora do Fundo.

**Parágrafo 2º** As deliberações serão tomadas pela maioria dos membros presentes e os votos serão contados por cabeça. Em caso de empate, será convocada nova reunião do Comitê para dirimir o impasse.

**Parágrafo 3º** Na impossibilidade de participação de qualquer um dos membros do Comitê de Investimentos, este poderá estabelecer, com exclusividade, um procurador com poderes específicos para representá-lo nas reuniões, desde que munido de instrumento de procuração.

**Parágrafo 4º** Em todas as reuniões que forem realizadas presencialmente, deverá ser formalizada ata com indicação dos presentes. Cópia da ata, autenticada pela mesa e assinada por todos os presentes, deverá ser enviada à Administradora, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis da realização da reunião, para o devido arquivamento junto à documentação do Fundo e eventuais medidas necessárias.

## **CAPÍTULO XV**

### **DA DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA CLASSE DE COTAS**

**Artigo 37** Os exercícios sociais da classe são de 01 (um) ano cada, encerrando-se no 31 de dezembro de cada ano, quando são levantadas as demonstrações contábeis relativas ao período findo, as quais são auditadas pelo auditor independente.

**Parágrafo 1º** A classe terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

**Parágrafo 2º** O Patrimônio Líquido da classe corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

**Parágrafo 3º** Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

**Parágrafo 4º** Além do disposto no Parágrafo 3º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados no Anexo I ao presente Regulamento.

## **CAPÍTULO XVI**

### **DAS COMUNICAÇÕES REALIZADAS PELA CLASSE**

**Artigo 38** A Administradora deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as seguintes informações:

(a) quadrimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações constantes no Suplemento L, da Resolução CVM 175;



INVESTIMENTOS

(b) semestralmente com base no exercício social do Fundo, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;

(c) anualmente, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis das Classes de Responsabilidade Limitada, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

**Parágrafo 1º** A Administradora deve disponibilizar aos cotistas e à CVM os seguintes documentos relativos a informações eventuais do Fundo:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais, no mesmo dia de sua convocação; e

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral.

**Parágrafo 2º** A Administradora se compromete, ainda, a disponibilizar aos cotistas todas as demais informações sobre o Fundo e/ou sua administração e a facilitar aos cotistas, ou terceiros em seu nome, devidamente constituídos por instrumento próprio, o exame de quaisquer documentos relativos ao Fundo e à sua administração, mediante solicitação prévia com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 3º** Na ocorrência de alteração no valor justo dos investimentos do Fundo, que impacte materialmente o seu patrimônio líquido, e do correspondente reconhecimento contábil dessa alteração, a Administradora deve:

I. Disponibilizar em até 05 (cinco) dias úteis após a data do reconhecimento contábil:

(c) um relatório elaborado pela Administradora e pela Gestora, com as justificativas para a alteração no valor justo, incluindo um comparativo entre as premissas e estimativas utilizadas nas avaliações atual e anterior;

(d) o efeito da nova avaliação sobre o resultado do exercício e patrimônio líquido do Fundo apurado de forma intermediária; e

II. Elaborar as demonstrações contábeis do Fundo para o período compreendido entre a data do início do exercício e a respectiva data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração caso:

(d) Sejam emitidas novas cotas do Fundo até 10 (meses) após o reconhecimento contábil dos efeitos da nova avaliação;

(e) As cotas do Fundo sejam administradas à negociação em mercados organizados; ou

(f) Haja aprovação por maioria das cotas presentes na assembleia geral convocada por solicitação dos Quotistas do Fundo.



INVESTIMENTOS

III. As demonstrações contábeis referidas no inciso II, deste Parágrafo, devem ser auditadas por auditores independentes e enviadas aos cotistas e à CVM em até 90 dias (noventa) dias após a data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração;

IV. Fica dispensada a elaboração das demonstrações contábeis referidas no inciso III acima quando estas se encerrarem 02 meses antes da data do encerramento do exercício social do Fundo, salvo se houver aprovação dos cotistas reunidos em assembleia nos termos do inciso II, alínea C, acima.

**Artigo 39** A Administradora deverá notificar a ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código:

- (a) qualquer alteração a este Regulamento;
- (b) a destituição e a substituição da Administradora e/ou da Gestora;
- (c) fusão, aquisição, cisão ou Liquidação do Fundo; e
- (d) a emissão de novas cotas.

**Artigo 40** A Administradora deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código.

**Parágrafo 1º** A ANBIMA poderá exigir alterações a este Regulamento e a qualquer outro documento relacionado ao Fundo cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido nos termos do Código para fins de fazer com que tais documentos cumpram com o Código. Nessa hipótese, a Administradora deverá entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código. Caso tais alterações dependam de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deverá convocar tal assembleia bem como entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA após a realização de tal assembleia, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

**Parágrafo 2º** A ANBIMA poderá exigir informações adicionais com relação ao Fundo e, nesse caso, a Administradora será responsável por fazer com que tais informações sejam prestadas à ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

**Artigo 41** Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Artigo 61 acima, a Administradora deverá notificar a ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido pelo Código, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

**Artigo 42** Caso a ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados por este Capítulo XIV sejam entregues aos Cotistas em períodos mais frequentes, a Administradora deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aprovelem alteração deste Regulamento para refletir tal exigência.

**Artigo 43** A ADMINISTRADORA, o GESTOR ou qualquer Pessoa Ligada a estes poderão investir em conjunto com o FUNDO na Companhia Investida, ressalvado que os Cotistas não poderão investir diretamente na Companhia Investida, exceto se forem pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao GESTOR.

**Artigo 44** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

**Parágrafo 1º** O Patrimônio Líquido da Classe de Cotas do Fundo corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

**Parágrafo 2º** Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

**Parágrafo 3º** Além do disposto no Parágrafo 2º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados neste presente Regulamento.

**Artigo 45** O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

**Artigo 46** Caso não seja comunicada ao Administrador a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento, conforme disposto na Resolução CVM nº 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

**Artigo 47** O Cotista que quiser receber as comunicações emitidas pelo Fundo, por meio físico de correspondências, deverá encaminhar solicitação expressa ao Administrador, no endereço de sua sede, observado, sendo certo que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

**Artigo 48** Os Cotistas poderão obter na sede do Administrador os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios do Administrador e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

**Artigo 49** As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: [https://www. https://rjicv.com.br/](https://www.rjicv.com.br/).

## **CAPÍTULO XVII**

### **DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS**

**Artigo 50** A Classe contará com os serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas serão prestados pelo Administrador.

**Artigo 51A** Classe também contará com os serviços de Administração Hoteleira\_que realizara a



INVESTIMENTOS

administração das locações ou arrendamento dos ativos provenientes do empreendimento hoteleiro “Golden Tulip Belo Horizonte”, a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 104.030, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte – MG e o(s) empreendimento(s) ligado(s) à Administradora Hoteleira que for(em) adquirido(s) pelo Fundo serão realizadas pela Administradora Hoteleira, que também será responsável, dentre outros, por:

- I. recolher os tributos eventualmente incidentes sobre os contratos de locação ou arrendamento das unidades provenientes do(s) empreendimento(s) ligados à Administradora Hoteleira integrantes da carteira do Fundo;
- II. elaborar e fornecer ao Fundo, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao de competência, a prestação de contas mensal e o demonstrativo financeiro, considerando, inclusive, os aluguéis vencíveis e os vencidos e não pagos;
- III. elaborar em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano balanços patrimoniais e demonstrações de resultados, que deverão ser apresentados ao Fundo no prazo de 90 (noventa) dias do final de cada exercício;
- IV. assumir em nome do Fundo todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para a consecução das operações referentes às unidades provenientes do(s) empreendimento(s) ligado(s) à Administradora Hoteleira”, principalmente no que tange as obrigações fiscais e em relação a terceiros; e
- V. desenvolver as atividades de Administrador Hoteleiro em obediência aos padrões hoteleiros, firmar contratos de franquia, marketing e sistema de reservas internacionais nacionais com empresas de conhecido valor agregado no ramo hoteleiro.

**Artigo 52** A consultoria imobiliária especializada será realizada pela **DEXTER ENGENHARIA SOCIEDADE SIMPLES LTDA.**, sociedade empresária, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 828, 4º andar, Conjunto 42, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 67.566.711/0001-07 (“Consultor Imobiliário”).

## **CAPÍTULO XVIII**

### **DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS**

**Artigo 53** Os valores pagos pela classe de cotas aos prestadores de serviços essenciais, estão detalhados no Anexo II do Regulamento.

## **CAPÍTULO XIX**

### **DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**Artigo 54** A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com



INVESTIMENTOS

peçoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**Parágrafo 1º** De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

**Parágrafo 2º** O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

**Parágrafo 3º** O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas;

**Parágrafo 4º** As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo 5º** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.1, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 7.7 acima.

**Parágrafo 6º** No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

**Parágrafo 7º** Nos termos do artigo 18 da Lei n.º 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas.

## **CAPÍTULO XIX**

### **DISPOSIÇÕES DIVERSAS**

**Artigo 55** O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução 175/2022 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

**Parágrafo 1º** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução 175/2022 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Artigo 56** As Partes elegem o Foro da Comarca da capital do Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 09 de janeiro de 2026

**RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administradora



INVESTIMENTOS

**ANEXO II****DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS**

MÊS/ ANO DE REFERÊNCIA	
FUNDO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS
CNPJ	14.461.076/0001-91
PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS	
ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIO	RJI CORRETORA DE VALORES LTDA
GESTOR DE RECURSOS	GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA

**SEÇÃO I – CARACTERÍSTICAS DA SUBCLASSE**

CLASSE RELACIONADA	CLASSE DE INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS
CNPJ DA CLASSE	
TAXA GLOBAL DA CLASSE	PERCENTUAL FIXO
TAXA DE PERFORMANCE	N/A
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA PERFORMANCE	N/A
PÚBLICO AVO	INVESTIDOR QUALIFICADOS E
INVESTIMENTO MÍNIMO	R\$ 100,00 (CEM REAIS)
COTIZAÇÃO DA APLICAÇÃO	N/A
CONVERSÃO EM RESGATE	N/A
PAGAMENTO DO RESGATE	N/A
TAXA DE SAÍDA	N/A
CARÊNCIA DE RESGATE	N/A
PERMITE INTEGRALIZAÇÃO EM ATIVO	N/A
CISÃO DE PARCELA LÍQUIDA	N/A
BARREIRAS AO RESGATE	SIM

**SEÇÃO II – DAS REMUNERAÇÕES – PLANO DE LIQUIDAÇÃO**

**A partir do aprovado no Plano de Liquidação, a taxa de gestão, administração e custódia terão valores fixos mensais, conforme a tabela abaixo:**

	<b>Atual</b>	<b>1º sem./2026</b>	<b>2º sem./2026</b>	<b>3º sem./2027</b>	<b>4º sem./2027</b>
<b>Gestão</b>	<b>89.000,00</b>	<b>70.000,00</b>	<b>67.500,00</b>	<b>65.000,00</b>	<b>62.500,00</b>
<b>Administração e Custódia</b>	<b>38.000,00</b>	<b>30.000,00</b>	<b>27.500,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>22.500,00</b>
<b>Novo Custo Mensal</b>	<b>127.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>95.000,00</b>	<b>90.000,00</b>	<b>85.000,00</b>

\* Taxa de Custódia: valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)





INVESTIMENTOS

\*\* Taxa de Administração: Atual: R\$33.000,00 (trinta e três mil reais); 1º sem/2026: 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); 2º sem/2026: 22.500,00 (vinte dois mil e quinhentos reais); 3º sem/2027: 20.000,00 (vinte mil reais); e 4º sem/2027: 17.500,00 (dezessete mil reais).

### **SEÇÃO III – DAS OUTRAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇO**

Após a aprovação do Plano de Liquidação, foi aprovada a zeragem de vários custos do fundo, como taxa CVM, taxa ANBIMA etc. Importante destacar que o custo com Consultor Imobiliário já havia sido extinto há anos

**ANEXO II**

**SUPLEMENTO DA TERCEIRA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR**

**HOTÉIS -**

Este Suplemento se refere a terceira emissão (3ª emissão) de cotas do FUNDO distribuídas mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução 160/2022, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento da Emissão Inicial é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

- a) **Público Alvo da Emissão Inicial:** Quaisquer pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que sejam classificados como Investidores Qualificados, nos termos Resolução 20/22, e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário e que não necessitem de liquidez no curto prazo, limitados a 20 (vinte) investidores.
- b) **Inadequação de Investimento:** O investimento neste Fundo é inadequado para investidores não qualificados, que não estejam dispostos a correr os riscos do mercado imobiliário e que necessitem de liquidez no curto prazo.
- c) **Quantidade de Cotas:** No mínimo 355.209 (trezentos e cinquenta e cinco e duzentos e nove) cotas e no máximo 1.183.933 (um milhão, cento e oitenta e três mil e novecentos e trinta e três) de cotas. Uma vez subscrito o montante mínimo disposto no item “g” abaixo, o FUNDO poderá reiniciar suas atividades, podendo, ao final da oferta, ser canceladas as cotas remanescentes não subscritas.
- d) **Data de Deliberação da Emissão:** Na data de registro do Regulamento do FUNDO, juntamente com o presente suplemento, no cartório de títulos e documentos.
- e) **Valor Unitário de Emissão:** R\$ 126,69 (cento e vinte e seis reais e sessenta e novecentavos) por cota.
- f) **Preço de Integralização:** As cotas da Emissão serão integralizadas por R\$ 126,69 (cento e vinte e seis reais e sessenta e nove centavos) cada, a qualquer tempo.



- g) Valor Mínimo e Máximo da Emissão: R\$ 45.000.034,62 (quarenta e cinco milhões, trinta e quatro reais e sessenta e dois centavos) e R\$ 150.000.073,17 (cento e cinquenta milhões, setenta e três reais e dezessete centavos), respectivamente.
- h) Forma e Prazo para Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas a vista, em moedacorrente nacional.
- i) Prazo de Distribuição: 6 (seis) meses, contados a partir do protocolo do FUNDO na CVM, prorrogáveis por iguais períodos, automaticamente pelo Intermediário Líder da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009.
- j) Intermediário Líder da Oferta: **GRADUAL CCTVM S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek nº 50, 5º, 6º e 7º andares – Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160/0001-73;
- k) O Intermediário Líder ou terceiro(s) por ele contratado(s) receberá uma taxa de distribuição pelos serviços prestados de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor investido pelo Cotista, a ser paga diretamente pelo Fundo em até 5 (cinco) dias úteis e deduzida como encargo do Fundo.
- l) Valor Mínimo de Subscrição por Cotista: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- m) Condições para Modificação do Regulamento do FUNDO, durante a realização da oferta: Os investidores que já tiverem aderido à oferta de cotas do Fundo, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição poderão, em conjunto com os



demais cotistas do Fundo, caso existentes, por meio de Assembleia Geral de Cotistas, proceder alterações no regulamento do FUNDO, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento.

- n) As alterações deverão ser comunicadas a todos os cotistas ingressantes na respectiva oferta para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento, através de correspondência protocolada na sede da Instituição Administradora, o interesse em manter a aceitação da oferta, presumida a intenção de sua manutenção na hipótese de silêncio.
- o) Na hipótese de o investidor manifestar a intenção de revogar sua aceitação à presente oferta, terá direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às cotas subscritas, acrescidos da respectiva remuneração incidente desde a data de subscrição até a data da efetiva restituição.
- p) Custos da Distribuição (de responsabilidade do FUNDO, passíveis de reembolso, com despesas de constituição do FUNDO):

CUSTOS	CUSTO TOTAL (EM R\$)
Assessoria Legal	R\$ 90.000,00
Comissão de colocação devida ao Intermediário Líder ou terceiros contratados.	Até R\$ 1.400.000,00
Despesas de Registro de registro em Cartório	Até R\$ 5.000,00
Taxa de Registro na BM&FBovespa:	R\$ 7.700,00.
<b>Total:</b>	<b>Até R\$ 1.502.700,00</b>

MANIFESTAÇÃO DE VOTO

À

BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Administradora”)

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 14º andar

Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo, SP

REF.: MANIFESTAÇÃO DE VOTO PARA A REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA NÃO PRESENCIAL DO GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS INSCRITO NO CNPJ SOB O Nº 17.013.985/0001-92.

Prezados Senhores,

Fazemos referência à Assembleia Não Presencial do GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS INSCRITO NO CNPJ SOB O Nº 17.013.985/0001-92 (“Fundo”), a ser realizada, em primeira convocação no dia 22 de janeiro de 2026, para manifestar, de forma irrevogável e irretratável, o voto do presente cotista para todos os fins de direito, na forma abaixo:

ORDEM DO DIA:

**EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:**

- (i) Aprovar prorrogação do prazo da situação especial de liquidação do Fundo por 24 (vinte e quatro) meses, para implementação das estratégias apontadas no Plano continuidade de liquidação do Fundo, “Anexo I”, com a finalidade de gerar liquidez nos ativos remanescentes do Fundo, possibilitando a amortização de cotas;

☐ Aprovar   ☐ Reprovar   ☐ Abster-se

(ii) Aprovar o plano de continuidade de liquidação do Fundo, “Anexo I” do presente Edital;

☐ Aprovar   ☐ Reprovar   ☐ Abster-se

(iii) Autorizar a Administradora e a Gestora a praticar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária.

☐ Aprovar   ☐ Reprovar   ☐ Abster-se

Nome/Razão Social do Cotista:			Telefone:
Endereço:	Bairro:	CEP:	Cidade/UF:
Nacionalidade:	Data de Nascimento:	Estado Civil:	Profissão:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:	
E-mail:			
Representantes Legais/Procurador (se for o caso, anexar instrumento de mandato):			Telefone:
Endereço:	Bairro:	CEP:	Cidade/UF:
Nacionalidade:	Data de Nascimento:	Estado Civil:	Profissão:

Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:	
E-mail:			
<p>O cotista do Fundo, reconhece, declara e afirma, de forma irrevogável e irretratável, para todos os fins de direito que, manifesta sua vontade com relação à Assembleia Não Presencial, a ser realizada no dia <b>22 de janeiro de 2026</b>, nos termos desta Manifestação de Voto e na proporção de cotas do Fundo detidas pelo referido cotista.</p> <p>Local e Data: _____</p> <p>_____</p> <p>COTISTA</p> <p>_____</p> <p>REPRESENTANTE LEGAL/PROCURADOR (CONFORME O CASO)</p>			



Aos Cotistas do:

**GGR PRIME I – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**

**Ref. Plano de Prorrogação de Liquidação do:** GGR PRIME I – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS – CNPJ/ME nº. 17.013.985/0001-92 (“GGR PRIME”, “Fundo de Investimento” ou “Fundo”).

**RESUMO:** **1. Objetivo:** o plano apresentado aqui pretende prorrogar a liquidação do Fundo no prazo máximo de quatro anos, resultando na amortização das cotas por meio da recuperação de créditos ou entrega dos direitos sobre os ativos detidos pelo Fundo. **2. Metodologia:** a Graphen envidará esforços específicos de investigação e identificação de bens e direitos disponíveis para penhora e recuperação dos créditos, além de propor negociações aos devedores, aliado a tudo isso, sempre que possível, mas, com periodicidade mínima de seis (6) meses será realizada a amortização de cotas com os recursos disponíveis no caixa do Fundo.

**I. Introdução**

1. Trata-se de Plano de Prorrogação de Liquidação com a finalidade de liquidar o Fundo GGR PRIME, a fim de obter a recuperação dos ativos, que formam a carteira integralmente inadimplente e com ações judiciais para recuperação de crédito ajuizadas desde 2018.
2. O Fundo já se encontra em Liquidação, no entanto, apesar dos esforços empreendidos pela Graphen, com bastante sucesso desde a aprovação do plano em 2023, restou ainda não foi possível monetizar todos os ativos do Fundo, havendo ainda ativos pendentes de soluções para disputas judiciais e outros, quanto aos quais foram firmados acordos, em fase de recebimento.
3. A Graphen apresenta o presente Plano de Prorrogação de Liquidação, pois, é preciso determinar as estratégias para que se atinja o objetivo perseguido, a liquidação do Fundo.
4. O Plano abaixo especificado apresenta a solução para cada um dos ativos, prevendo a liquidação do GGR PRIME em até 24 (vinte e quatro) meses.

**II. Considerandos:**

**5.** A respeito da atual situação do Fundo é importante considerar que:

- (i) a gestora, Graphen Investimento Ltda (“Graphen”) foi contratada com o principal objetivo de tentar efetivar a recuperação dos créditos detidos pelo Fundo;
- (ii) nenhuma operação de crédito foi firmada durante o período em que a Graphen vem prestando os serviços de gestão de recursos ao Fundo;
- (iii) nenhuma captação de recursos ou investimento foi realizado durante o período em que a Graphen vem prestando os serviços de gestão de recursos ao Fundo;
- (iv) a Graphen sempre tratou os ativos do Fundo como de difícil recuperação, em que pese, sempre tenha envidado os melhores esforços no desenvolvimento da estratégia de recuperação do crédito;
- (v) é inegável que durante a prestação de serviço da Graphen, as soluções vieram em sete dos nove ativos do portfólio, restando apenas dois em carteira ainda buscando definição.

**6.** Para que o Plano de Liquidação do Fundo de Investimento logre êxito é importante observar os seguintes requisitos essenciais:

- (i) O alinhamento de interesse da maioria dos Cotistas, ou seja, o efetivo interesse em liquidar o Fundo;
- (ii) O empenho e colaboração de todos os prestadores de serviço que atualmente prestam serviços para os Fundos de Investimento;
- (iii) A participação da maioria dos Cotistas em todas as Assembleias do Fundo de Investimento, ou nomeação de procurador apto a votar na respectiva Assembleia Geral de Cotistas;

**7.** Importante destacar que o trabalho de liquidação do Fundo com base nas premissas a seguir expostas exigirá da Graphen o desenvolvimento das seguintes atividades:

- (i) Verificação diária do acompanhamento dos processos judiciais em andamento;
- (ii) Realização de reuniões semanais com os escritórios de advocacia que patrocinam as causas;
- (iii) Realização de trabalho de investigação das pessoas devedoras das operações do Fundo, incluindo análise de redes sociais, verificação de movimentações societárias em Juntas Comerciais, obtenção e análise de certidões de cartórios de registro de

títulos e documentos e de cartórios de registro de imóveis, utilização de softwares para busca de dados específicos;

- (iv) Monitoramento de imóveis através de visitas;
- (v) Realização de negociações para a composição de acordos, venda de ativos, venda de créditos e tudo o que for necessário para trazer liquidez ao Fundo.















8. Trata-se de um trabalho personalizado, que exigirá uma rotina específica, destacando um profissional para seu desenvolvimento.

### III. Breve histórico do Fundo

9. O GGR PRIME I FIDC (anteriormente denominado GBX PRIME I FIDC), registrado em 19 de dezembro de 2012, iniciou seus investimentos em direitos creditórios em 01 de setembro de 2014 sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento, pela resolução CMN nº 2.907 e pela Instrução CVM nº 356.

10. O último trimestre de 2017 foi o período em que ocorreram as últimas aquisições de crédito bem como, quando iniciaram as inadimplências dos pagamentos de juros/amortização, além dos desenquadramentos das garantias de algumas operações. No ano de 2018 chegou o fim do prazo de pagamento de algumas operações firmadas entre 2014 e 2015, como, por exemplo, GBX Londrina, GBX Tietê II, GRU Properties, DLL Macaé, Eurowan, as quais não foram pagas, revelando a ineficácia das garantias prestadas, aumentando o risco de crédito. Vale apontar que neste o momento o fundo já havia realizado resgates no valor de R\$ 45.929.003,00.

11. Ao longo do tempo, as operações realizadas na gestão anterior apresentaram problemas de inadimplência, resultando, inclusive, na colocação do Fundo em situação de liquidação. Para demonstrar o contexto histórico deste fundo, apresentamos a seguir uma linha do tempo dos prestadores de serviços do Fundo:

	dez/12	mar/15	mar/18	mar/19	jun/21
Gestor					
Administrador		ago/16		 Capital Markets	
Custodiante		ago/16  FINAXIS		mai/18  Capital Markets	
Coordenador - Oferta	set/14 	mai/17  Capital Markets			

12. Como explicado em Assembleia Geral de Extraordinária de Cotistas realizada em 21 de dezembro de 2018 foi aprovada a colocação do Fundo em situação de liquidação, firmando os seguintes critérios para este processo de liquidação:

- (a) Suspensão das aquisições de direitos creditórios e do pagamento dos resgates programados, evitando qualquer transferência de riqueza entre os Cotistas;

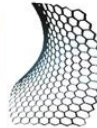
- (b) Criação e manutenção de uma reserva especial de custos no montante de 15% (quinze por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo, a ser constituída com os recursos atualmente disponíveis no caixa do Fundo e aqueles que venham a ser obtidos com a liquidação dos direitos creditórios (“Reserva Especial de Custos”), sendo que todo e qualquer valor superior ao mencionado percentual deverá ser amortizado semestralmente de maneira proporcional à participação dos Cotistas do Fundo;
- (c) Manutenção dos trabalhos que vêm sendo realizados pela Gestora para execução do plano de recuperação de créditos aprovado em 16 de abril de 2018;
- (d) Amortização das Cotas do Fundo, em regime de caixa, em periodicidade semestral, todo décimo dia útil de janeiro e décimo dia útil de agosto. Além disso, serão distribuídos aos Cotistas, nesta ordem, todos os valores disponíveis no caixa do Fundo, respeitado o valor a ser mantido na Reserva Especial de Custos;
- (e) O plano de Liquidação durará até 2022, podendo ser prorrogado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**13.** A Graphen Investimento Ltda., por sua vez, foi eleita para assumir os serviços de Gestão de Carteira do Fundo em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 30 de novembro de 2020. No entanto, em razão de desdobramentos provocados pela Gestora anterior que não admitia ser substituída, buscando os órgãos fiscalizadores para tentar barrar a decisão dos Cotistas, a Graphen só veio a assumir os serviços em 17 de junho de 2021.

**14.** Quando finalmente conseguiu assumir a Gestão do Fundo, a Graphen elaborou um detalhado Relatório de Diagnóstico, no qual revisitou muitas situações históricas importantes do Fundo e cada uma das operações de crédito que compõem sua carteira. O levantamento buscava identificar eventuais violações regulamentares ocorridas no passado, assim como, falhas na constituição das operações de crédito e nos processos de recuperação de crédito. O referido trabalho foi finalizado e entregue aos Cotistas em setembro de 2021.

**15.** O trabalho de diagnóstico foi essencial, só através deste trabalho a Graphen já conseguiu conduzir uma importante recuperação de garantias que estavam 100% (cem por cento) perdidas, fato que ainda nem era de conhecimento da Administradora, no caso, os imóveis dados em garantia por meio de alienação fiduciária da “operação Marluc”. Além disso, obteve-se no curso deste trabalho o conhecimento do perecimento de outras garantias (Quartier e RBDU), assim como, o levantamento de valores (BRLand e GBX Londrina) e a retomada em definitivo da propriedade de bens imóveis (North Boulevard).

**16.** Diante do diagnóstico produzido a Graphen definiu e colocou em prática suas estratégias para recuperação de cada um dos ativos de crédito. Atualmente o GGR Prime possui um patrimônio líquido de R\$ 116,096 milhões, sendo que possui em sua carteira 07 (sete) operações de crédito do tipo imobiliárias e 05 (cinco) imóveis, e esses ativos estão distribuídos em 04 estados do Brasil, conforme demonstrado abaixo:



17. Percebemos, analisando o histórico do fundo, que ocorriam amortizações aos cotistas, mas sem solução dos ativos inadimplentes e que, concomitante a essas amortizações, o caixa do fundo estava se desfazendo. Diferente e mais resolutivo, a gestão da Graphen Investimentos vem realizando amortizações que são frutos da solução das operações seja por meio de acordo, bloqueio judicial do devedor ou da venda dos imóveis. Novamente, o fruto deste trabalho foi traduzido na realização de amortizações aos cotistas com valores integralmente obtidos através da recuperação de ativos:

- Outubro 2021 R\$ 6,0 milhões
- Agosto 2022 R\$ 6,5 milhões
- Fevereiro 2023 R\$ 4,0 milhões
- Março 2024 R\$ 4,0 milhões

#### IV. Histórico de operações resolvidas pela Graphen

##### 18. Construtora Marluc Ltda.:

**Devedor:** LEMONDE com Garantidora Construtora Marluc Ltda

**Valor:** R\$ 35 milhões

Status: A operação, que estava inadimplente/vencida e sem garantias, teve um acordo celebrado ainda em 2025. Através do trabalho constante/ativo da gestora Graphen Investimento, um acordo foi **aprovado em junho de 2025**, após diversas rodadas de negociação e revisão de passivos judiciais.

**Forma de Quitação do Acordo (conforme última proposta aprovada):**

- **Valor total do acordo:** R\$ 16.500.000,00, representando a liquidação integral da dívida.
- **Composição do pagamento:**
  - i. Ato em agosto de 2025: R\$ 1.550.000,00 (já pago)

- ii. 25 parcelas mensais de R\$ 64.000,00, corrigidas pelo IPCA (início em agosto de 2025) (pagamentos realizados normalmente até o momento)
- iii. Ato final em fevereiro de 2026: R\$ 1.050.000,00

A Marluc assumiu diretamente R\$ 2,7 milhões em honorários sucumbenciais, ficando o Fundo responsável apenas pelos R\$ 500 mil já bloqueados judicialmente.

Pagamentos já recebidos até setembro de 2025, o Fundo recebeu:

- R\$ 1.550.000,00 (ato em agosto de 2025)
- Duas parcelas reajustadas, totalizando R\$ 1.677.929,60
- Três imóveis transferidos, somando R\$ 9.865.000,00

O total já recebido é de aproximadamente R\$ 11.542.929,60. As matrículas alienadas serão liberadas proporcionalmente aos pagamentos.

**Perspectiva de recuperação:**

- Tempo estimado: pelo menos 36 meses
- Entre as garantias que conseguimos a reposição (estavam perdidas quando a Graphen assumiu) é possível que algumas sejam recuperadas, em que pese muitas estejam sendo reclamadas por supostos terceiros de boa-fé, além disso, é possível que se encontre algum patrimônio dos sócios das empresas, para fazer frente à dívida, mas a hipótese é remota.

**19. RBDU – Araçatuba Empreendimentos Imobiliários SPE S/A:**

**Emissor:** RBDU – Araçatuba Empreendimentos Imobiliários SPE S/A;

**Valor da Emissão:** R\$ 12.500.000,00

**Perspectiva de recuperação:**

O crédito referente às debêntures emitidas por RBDU – Araçatuba Empreendimentos Imobiliários SPE S/A foi integralmente quitado em dezembro de 2023, quando da assinatura do acordo com a BBLM. Na ocasião, foram pagas à vista as parcelas “a” e “b”, totalizando R\$ 2.401.000,00, sendo que a parcela “b”, no valor de R\$ 2.200.000,00, atendia à condição prevista na Cláusula 2.4.1 do MoU e era suficiente para a cessão dos Direitos e Obrigações RBDU ao adquirente. Com esse pagamento, a obrigação da RBDU foi totalmente adimplida e a debênture considerada quitada. As demais parcelas do acordo (12, 24 e 36 meses) referem-se exclusivamente ao Compromisso de Venda e Compra dos Lotes Euro Royal, sem qualquer impacto adicional sobre a operação RBDU, que se encontra encerrada para o Fundo.

**20. Eurowan Incorporações Imobiliárias SPE S/A:**

**Valor da Emissão:** R\$ 12.000.000,00;

**Perspectiva de recuperação:**

- Tempo estimado: pelo menos 12 meses

O crédito relacionado à operação Eurowan Incorporações Imobiliárias SPE S/A (Euro Royal) permanece ativo e pendente de recebimento das parcelas “c”, “d” e “e”, que compõem o fluxo



financeiro do acordo firmado em dezembro de 2023. As parcelas “a” e “b”, pagas na assinatura, destinaram-se exclusivamente à quitação da operação RBDU, não compondo a recuperação da Eurowan.

Para a Eurowan, os valores devidos são integralmente representados pelas parcelas “c”, “d” e “e”, todas atualizadas por IPCA + 6% a.a., com data-base na assinatura do contrato. As parcelas “c” e “d”, originalmente previstas para 12 e 24 meses, estão em negociação para pagamento em conjunto, sem alteração do prazo máximo da operação, que permanece atrelado ao vencimento da parcela “e”, prevista para 36 meses após a assinatura.

Até a quitação integral, o Fundo permanece titular de 14 unidades imobiliárias vinculadas à operação, que funcionam como garantias para o cumprimento das obrigações assumidas pela adquirente.

- 21. GBX TIETÊ II:
- 22. Properties GRU Empreendimentos Imobiliários S/A:
- 23. GBX - Londrina Empreendimentos Imobiliários S/A:
- 24. Paysage Marialva Empreendimentos Imobiliários S/A:

**Resumo ativos:** Os créditos foram vendidos em lotes, pois tratava-se de mesmo conjunto de ativos. A venda dos ativos foi realizada pelo montante total de **R\$ 58.797.684,00**

A venda foi aprovada em dezembro/2023 e o processo foi concluído em dez/2024, por conta de muitas condições precedentes que precisaram ser cumpridas, e o pagamento ocorreu da seguinte forma:

- **R\$ 8.500.000,00** à vista e
- **R\$ 50.297.684,00** foram pagos por meio de dação em pagamento de três imóveis, conforme descrito abaixo e em escritura em anexo (307690):
  - 1. **Um galpão**, objeto da matrícula nº 15.942, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, no valor de **R\$ 37.941.684,00**.
  - 2. **Uma loja**, objeto da matrícula nº 193.754, do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, no valor de **R\$ 7.128.000,00**.
  - 3. **Uma loja**, objeto da matrícula nº 320.692, do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, no valor de **R\$ 5.228.000,00**.

- 25. GALPÃO DELFIM MOREIRA, objeto da matrícula nº 15.942, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, item 01, acima – VENDIDO para a CURY INCORPORADORA.

Valor de venda: R\$ 35.000.000,00

Participação do GGR PRIME I FIDC: 93,73% ≈ R\$ 32.805.500,00

Fluxo de recebíveis projetado (proporcionalmente ao Fundo):

- Mar/2026 a Fev/2027: R\$ 150.000,00/mês (sinal/ocupação, corrigido pelo IPCA, rateado entre os proprietários), totalizando **R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**;
- A partir de Abr/2027: pagamento de **R\$ 33.200.000,00 (trinta e três milhões e duzentos mil reais)**, corrigidos pelo IPCA até a quitação, também rateado conforme a fração ideal do Fundo (93,73%).



**V. Medidas de recuperação de crédito em andamento**

**26. BRLand 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S/A:**

**Devedor:** BRLand 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

**Valor da Emissão:** R\$ 16.500.000,00

**Destinação dos Recursos:** Compra do Imóvel localizado em Araraquara-SP, matrícula nº 109.645, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

**Perspectiva de recuperação:**

- Tempo estimado: pelo menos 36 meses
- O imóvel destinado ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário de Araraquara/SP está penhorado em favor do Fundo e em vias de iniciar o procedimento de excussão. Além deste imóvel, o Fundo possui a alienação fiduciária de outro, destinado a um empreendimento em Leme/SP. O valor resultante da liquidação destes imóveis traz a possibilidade de uma amortização parcial da dívida.

**Ações judiciais em curso:**

- Ação de Execução de Título Extrajudicial

As parcelas da operação venceram a partir de 21 de dezembro de 2019, sendo que o devedor não realizou nenhum pagamento, diante disso o Fundo ajuizou em 2020 uma Ação de Execução de Título Extrajudicial para cobrar dos devedores o valor então atualizado de R\$ 26.636.217,26. O Juízo concedeu a penhora dos direitos eventuais do devedor sobre o imóvel de Araraquara/SP, o que foi devidamente gravado na matrícula do imóvel. No mês de novembro de 2021 os advogados do Fundo pleitearam ao Juízo que ordenasse a baixa da alienação fiduciária da operação do terceiro, que está quitada, com base nos documentos juntados nos autos pelo agente fiduciário da operação, bem como, a penhora definitiva e integral do imóvel. O Juízo então analisou e deferiu o pedido de penhora definitiva. No mês de outubro de 2022 se iniciou o procedimento de avaliação do imóvel, depois dele deve ocorrer a expropriação. No entanto, apesar de ter sido concluído o processo de avaliação, o executado recorreu ao TJSP alegando que o método de avaliação não era o ideal, o TJSP deu provimento ao seu recurso, anulando a primeira avaliação e ordenando a realização de nova avaliação, o que está em curso no ano de 2025, mas ainda não houve o encerramento do procedimento, o que está impedindo a expropriação do imóvel.

**27. Quartier Desenvolvimento Urbano – Incorporação e Construção Ltda.**

**Devedora:** QUARTIER

**Valor:** R\$ 11 milhões

**Perspectiva de recuperação:**

- Tempo estimado: pelo menos 36 meses

- A empresa se encontra em recuperação judicial, a possibilidade de recuperação do crédito é baixa.

**Ações judiciais em curso:**

- Ação de Execução de Título Extrajudicial

O Fundo propôs de julho de 2020 uma ação de execução de título extrajudicial, visando ser satisfeita a dívida devida pela Quartier e seus garantidores. Diante da exposição de que a principal garantia da operação de crédito não foi devidamente constituída por culpa dos devedores, os advogados pediram ao Juízo uma ordem liminar para arrestar os imóveis que deveriam ser garantias do Fundo. O Juízo concedeu o pedido liminar, ou seja, desde 24 de julho de 2020 o Fundo tinha o direito e poder de efetuar uma averbação na matrícula dos imóveis que deveriam ter sido alienados fiduciariamente, o que poderia evitar qualquer alienação ou oneração dos imóveis à terceiros. Os devedores apresentaram manifestação nos autos em 12 de fevereiro de 2021, portanto, desde então possuem inequívoco conhecimento sobre a ordem de arresto que recaiu sobre os imóveis. A ordem de arresto dos bens imóveis não havia sido devidamente averbada na matrícula dos imóveis quando a Graphen assumiu a gestão, indagados sobre o assunto, os advogados afirmaram que foi uma decisão da antiga prestadora de serviços de gestão. A Graphen solicitou algumas matrículas atualizadas de alguns destes imóveis – que inicialmente deveriam estar alienados fiduciariamente e, posteriormente, arrestados ao Fundo – quando se constatou que os devedores deram estes imóveis em garantia de outra operação financeira. A perda das garantias dificulta a recuperação do crédito, mas os advogados do Fundo seguem buscando bens para penhora e expropriação.

**28. North Boulevard Jardim Savóia Empreendimentos Imobiliários S.A.:**

**Devedora:** North Boulevard Jardim Savóia Empreendimentos Imobiliários S.A.

**Valor da Emissão:** R\$ 16,5 milhões

**Perspectiva de recuperação:**

- Tempo estimado: pelo menos 36 meses
- Em razão da existência de garantia devidamente formalizada, assim como, notória existência de patrimônio dos devedores, a chance de êxito na recuperação do crédito é possível.

**Ações judiciais em curso:**

- Em 2023 foi proposta uma ação de execução de título extrajudicial para cobrança do saldo remanescente do acordo parcial firmado com o devedor, por meio do qual o Fundo recebeu imóveis, mas, ainda havia um valor a ser pago pelos devedores. Após a propositura os advogados do Fundo estão realizando diligências para tentar localizar patrimônio disponível para penhora em nome dos executados, até o momento foram localizados apenas dois imóveis, os

quais estão em processo de registro da penhora para posterior avaliação judicial.

**29. Operações negociadas com a JI de Moura:**

A JI de Moura Participações EIRELI se apresentou à Graphen como um parceiro do Fundo para solução de duas operações que, inadimplidas, resultaram em dação em pagamento através dos imóveis do próprio empreendimento. Assim como esta suposta parceria poderia sugerir, os instrumentos firmados com a referida empresa apontam uma estrutura de negócio ineficiente, que vinha sendo repactuada com frequência em caso de inadimplência, uma vez que não previa fluxo de pagamento caso não haja venda de unidades. Na prática, os negócios celebrados são uma espécie de consignação travestida de venda. Neste contexto, a seguir as condições originais das operações negociadas com a JI de Moura:

- Maxcasas XVII Empreendimentos Imobiliários Sa.

**Devedora:** Maxcasas XVII Empreendimentos Imobiliários SA.

**Valor:** R\$ 15.000.000,00

- DLL - Macaé 01 Empreendimentos SPE S/A

**Devedora:** DLL - Macaé 01 Empreendimentos SPE S/A

**Valor da emissão:** R\$ 13.000.000,00

**Perspectiva de recuperação:**

- Tempo estimado: pelo menos 36 meses
- A JI de Moura se tornou inadimplente em ambas as operações adquiridas, desta forma, considerando os documentos e situação de cada uma das operações, considera-se que a recuperação do crédito é possível, no entanto, as garantias atreladas não são sólidas o suficiente para garantir a quitação da dívida.

**Ações judiciais em curso:**

- Em 2025 foi proposta ação de execução de título extrajudicial em face da JI de Moura e seus avalistas. No momento a fase citatória ainda não foi superada. Neste caso, como a JI de Moura firmou diversos contratos de compra e venda de imóveis, há muitas ações ajuizadas por terceiros, compradores destas unidades e em muitas delas o pedido é de consignação em pagamento, pois, diante do imbróglio jurídico os adquirentes não se sentiam seguros para pagar diretamente ao Fundo e menos ainda à JI de Moura. Assim, além da ação contra a JI de Moura o Fundo tem boas perspectivas de recuperação parcial do crédito diretamente com estes terceiros adquirentes, o valor estimado, passível de recuperação por esta via, pode chegar aos 2,5MM.

**30. ATIVOS IMOBILIARIO**

a. MAGNIFIQUE RESIDENCE – 7º andar, ap. 702 (Maringá/PR)

244,41 m² de área privativa

Valor: R\$ 3.900.000,00

Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses para venda a terceiros

- b. MAGNIFIQUE RESIDENCE – 14º andar, ap. 1401 (Maringá/PR)  
244,41 m² de área privativa  
Valor: R\$ 3.900.000,00  
Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses para venda a terceiros
- c. MAISON BLANC – 17º/18º andar, ap. 1703, duplex (Maringá/PR)  
172,53 m² de área privativa  
Valor: R\$ 2.065.000,00  
Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses para venda a terceiros
- d. LOJA TATUAPÉ – São Paulo/SP  
362,661 m² de área privativa  
Valor: R\$ 6.920.000,00  
Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses para venda a terceiros
- e. LOJA VILA MARIANA – São Paulo/SP  
405,310 m² de área privativa  
Valor: R\$ 7.920.000,00  
Perspectiva de alienação: 18 a 36 meses para venda a terceiros

## **VI. Plano de Liquidação**

- 31.** Inicialmente observamos que os ativos do Fundo de Investimento estão em sua integralidade inadimplidos, todos em fase de tentativa de recuperação pela via judicial.
- 32.** Quanto a estas ações, conforme tópico anterior, estão relacionados os créditos às medidas tomadas e a expectativa de tempo para que se atinja a satisfação do crédito ou a conclusão de que o crédito é irrecuperável. Lembrando, é claro, que se trata de mera expectativa de tempo, já que as medidas de recuperação de crédito são muito dependentes da velocidade e convencimento do Poder Judiciário.
- 33.** No entanto, o trabalho que vem sendo realizado pela Graphen permitiu a composição de relevante recomposição de penhoras e devido registro de algumas garantias dos créditos, bem como, a celebração de muitos acordos. Este trabalho abriu as portas para uma perspectiva mais otimista quanto a recuperação dos créditos, a celebração de acordos com os devedores ou até mesmo a venda dos créditos para terceiros interessados.
- 34.** Todavia, diante do esgotamento do prazo do atual plano de liquidação em execução, as medidas que poderiam ser implementadas para trazer liquidez aos créditos ficam inviabilizadas. A realidade que se apresenta é de que o Fundo deve ser encerrado, com isso, os ativos que hoje são apenas direitos creditórios ilíquidos devem ser entregues aos Cotistas na proporção de sua participação no Fundo. Na prática isso significa que os cotistas juntos terão de definir os esforços que tomarão para buscar a recuperação dos créditos, mas, isso sem a intermediação de

ninguém, diretamente com os advogados. Além disso, todos os custos processuais devem ser arcados diretamente pelos cotistas.

**35.** No entanto, uma alternativa é uma prorrogação do prazo de liquidação do Fundo. A Graphen acredita que esta é a melhor solução, visto que muitos ativos possuem chances reais de produzirem liquidez. Por isso a Graphen se preocupou em apontar taxativamente as medidas que serão tomadas daqui em diante para cada um dos créditos inadimplidos com o objetivo de trazer liquidez e permitir a realização de amortizações aos cotistas, caso a prorrogação do prazo seja aprovada pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

**36.** A Graphen está propondo este novo plano em vista de que há uma crescente preocupação dos órgãos reguladores (CVM, SPREV, BACEN) sobre os Fundos com cotistas institucionais e que possuem operações em *default*, realizando pressão para que haja uma conclusão dos investimentos e encerramento dos fundos. Por outro lado, constata-se que estes mesmos órgãos já notaram que sua pressão tem gerado uma reação improdutiva por parte de alguns Gestores e Administradores, que tem proposto Planos de Liquidação apenas por aparência, ou seja, planos sem consistência que não estão conduzindo os fundos para um encerramento, uma espécie de maquiagem para atender às recomendações.

**37.** O Ofício Circular Conjunto nº 5/2021/CVM/SIN/SPREV deixa muito claro no item “7” que tanto a CVM como a SPREV possuem conhecimento da ocorrência desses casos de planos de liquidação superficiais.

**38.** Diante de tudo isso, é necessário afirmar que a Graphen tem o compromisso de manter o Fundo em Liquidação, mas ao mesmo tempo prorrogar o prazo definido anteriormente, apresentando um Plano de Liquidação exequível e que promova o adequado encerramento do Fundo.

**39.** Dito isso, propõe-se:

- a) a prorrogação do prazo de liquidação do Fundo por mais 24 (vinte e quatro) meses;
- b) dentro deste prazo serão realizadas amortizações aos cotistas sempre que o Caixa do Fundo atingir a marca de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou sempre que o Gestor compreender que há a possibilidade mesmo que este valor não tenha sido atingido. As amortizações serão realizadas através da geração de liquidez aos ativos, portanto, o valor será variável conforme o sucesso das medidas implementadas;
- c) fica definido que o valor mínimo de reserva necessária para manutenção das despesas do Fundo será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), podendo o Gestor majorar este valor caso tenha a previsão de gastos que o superem;
- d) o Plano de Liquidação, daqui em diante, resumidamente em realizar todos os esforços necessários para negociar os créditos detidos, seja através de acordos com os devedores ou venda dos ativos à terceiros interessados. Por outro lado, consiste também em aguardar e acompanhar a evolução da situação processual das demandas ajuizadas que envolvem os Fundos Investidos, até que se possa chegar a

uma recuperação dos recursos investidos, ainda que parcialmente. A seguir, demonstraremos resumidamente nossas estratégias para cada um dos ativos:

Operação/ Imóvel	Estratégia	Tempo estimado (meses)	Observação
Marluc	Acordo em cumprimento	24	Em até 24 meses as parcelas do acordo celebrado terão vencido, atualmente o devedor está adimplente.
BRLand	Venda dos ativos/desenvolvimento	36	Negociação envolvendo os ativos penhorados/alienados fiduciariamente é uma alternativa viável. Porém, o valor de um dos imóveis só se torna atraente se houver desenvolvimento de projeto imobiliário
Eurowan	Acordo em cumprimento	15	Em até 15 meses as parcelas do acordo celebrado terão vencido, atualmente o devedor está adimplente.
Quartier	Venda dos ativos/desenvolvimento/venda do crédito	36	Negociação de um acordo com o devedor é viável, provavelmente a recuperação só se viabilizará se houver desenvolvimento de projeto imobiliário
North Boulevard	Recuperação através do processo judicial/venda dos ativos	48	O Fundo recebeu uma dação em pagamento em imóveis, os quais estão sendo trabalhados para venda. Isso resultará em uma amortização razoável do crédito. No entanto, a parte remanescente depende de ação judicial.
Maxcasa	Recuperação através do processo judicial/venda dos ativos	48	A operação original foi quitada por meio de dação em pagamento. Ato seguinte foi a negociação de algumas unidades com a JI de Moura, este negócio jurídico está inadimplente. Há recebíveis oriundos da venda das unidades do empreendimento pela JI de Moura que podem satisfazer razoavelmente a dívida.
DLL Macaé	Venda dos ativos/venda do crédito	48	A operação original foi quitada por meio de dação em pagamento. Ato seguinte foi a negociação de algumas unidades com a JI de Moura, este negócio jurídico está inadimplente. O empreendimento não possui TVO, não podendo ser comercializado.
(TATUAPÉ)			
(VL MARIANA)			
GUARULHOS		48	
2 MAGNIFIQUE			

MAISON BLANC			
-----------------	--	--	--

**40.** Diante do exposto, a Gestora, propõe a liquidação do Fundo de Investimento, seguindo as seguintes etapas:

- (i) Convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre:
  - a) A prorrogação do prazo da situação especial de liquidação do Fundo por 24 (vinte e quatro) meses;
  - b) Aprovação do plano de continuidade de liquidação do Fundo;
  - c) Autorização para que a Administradora realize todos os atos necessários para a implementação do deliberado.

## **VII. Conclusão**

**41.** Diante do exposto, mostra-se prudente a prorrogação da situação especial de liquidação do Fundo para implementação das estratégias apontadas no presente plano, com a finalidade de gerar liquidez nos ativos remanescentes do Fundo, possibilitando a amortização de cotas.

**42.** Esse, na essência, é o nosso Plano de Continuidade de Liquidação do Fundo de Investimento.

**GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA.**



GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS  
CNPJ Nº 17.013.985/0001-92  
("Fundo")

EDITAL DE CONVOCAÇÃO  
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A **BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 14º andar, CEP 04.538-132, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.690, de 04 de junho de 2014, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, inscrito no CNPJ nº 17.013.985/0001-92, vem convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo ("Assembleia Não Presencial"), a ser realizada mediante manifestação de voto, em primeira convocação, no dia 22 de janeiro de 2026, às 12:00h, e em segunda convocação, a ser realizada no dia 29 de janeiro de 2026, às 12:00h, para deliberar sobre as seguintes matérias constantes da Ordem do Dia:

- (i) **Aprovação da prorrogação do prazo da situação especial de liquidação do Fundo por 24 (vinte e quatro) meses**, para implementação das estratégias apontadas no **Plano continuidade de liquidação do Fundo, "Anexo I"**, com a finalidade de gerar liquidez nos ativos remanescentes do Fundo, possibilitando a amortização de cotas;
- (ii) **Aprovação do plano de continuidade de liquidação do Fundo, "Anexo I" do presente Edital;**
- (iii) **Autorizar a Administradora e a Gestora a praticarem todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária.**

Desta forma, serão computados os votos recebidos pela Administradora, por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail), **para o seguinte endereço eletrônico: [cm.assembleiasfundos@banvox.com.br](mailto:cm.assembleiasfundos@banvox.com.br) e [juridicodtvm@banvox.com.br](mailto:juridicodtvm@banvox.com.br)** incluindo no assunto do e-mail: **AGE GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS – 22/01/2026**, impreterivelmente até às 12h do dia **22 de janeiro de 2026** para que seu voto seja devidamente considerado, podendo V. Sa. utilizar-se do Boletim de Manifestação de Voto, encaminhado junto a esta Convocação. A divulgação do resultado desta Consulta Formal será realizada até a data máxima de **23 de janeiro de 2026**, às 18h, horário de Brasília. Os Cotistas do Fundo poderão se manifestar na

Assembleia Não Presencial, ora convocada, desde que inscritos no Livro de Registro de Cotistas na presente data, por seus representantes legais ou procuradores, constituídos há menos de um ano.

A Assembleia Não Presencial será considerada validamente instalada em primeira convocação com a presença de pelo menos 1 (um) cotista, e as deliberações devem ser tomadas por maioria dos votos, cabendo a cada cota 1 (um) voto, nos termos do Regulamento.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 30 de dezembro de 2025.

**BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2025.

**COMUNICADO AOS COTISTAS DO**  
**BRASIL FLORESTAL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA – EM**  
**LIQUIDAÇÃO**  
**CNPJ Nº 12.312.767/0001-35**  
**(“FUNDO”)**

Prezados Cotistas,

O BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“BNY” ou “Administrador”) e a QLZ Gestão de Recursos Financeiros Ltda. (“QLZ” ou “Gestora”), em conjunto na qualidade de prestadores de serviços essenciais do FUNDO, informam o que segue:

**1. Redução de Capital da Tree Florestal Empreendimentos e Participações S/A (“Tree Florestal”):**

Em 22 de outubro de 2025, a Tree Florestal, companhia investida pelo FUNDO, realizou Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a redução do seu capital social no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). A medida foi adotada em razão do capital social estar acima do necessário para as atividades da companhia, conforme previsto no artigo 175 da Lei nº 6.404/1976, com restituição proporcional aos acionistas.

Após o decurso do prazo legal de 60 (sessenta) dias sem oposição de credores, conforme previsão do artigo 176 da Lei nº 6.404/1976, o montante de R\$ 9.999.999,94 (nove milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e quatro centavos) foi disponibilizado ao patrimônio líquido do FUNDO.

**2. Amortização aos cotistas do FUNDO:**

Embora o regulamento do FUNDO preveja expressamente que a realização de amortização de cotas é competência da assembleia geral de cotistas, e que sua implementação depende da aprovação de, no mínimo, 51% das cotas subscritas, o FUNDO encontra-se em processo de liquidação desde 16 de setembro de 2019, data em que tal liquidação foi aprovada pelos cotistas em assembleia geral.

Ainda, conforme relatórios periódicos enviados pela Gestora aos cotistas do FUNDO, resta esclarecido que a redução de capital na Tree Florestal tem como objetivo final a amortização aos cotistas do valor disponibilizado ao patrimônio líquido do FUNDO, como plano de liquidação.

Considerando que o Administrador adiantou o pagamento de determinadas despesas do FUNDO, no valor aproximado de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) e que foi estimado o valor de R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais) de despesas para o exercício de 2026, o valor de R\$ 1.340.000,00 (um milhão trezentos e quarenta mil reais) será retido para reembolso ao Administrador relativo à cobertura das despesas e encargos operacionais adiantadas, bem como, para o provisionamento despesas previstas para o exercício de 2026, respectivamente.

Deste modo, o FUNDO realizará uma amortização aos seus cotistas no valor total de R\$ 8.660.000,00 (oito milhões, seiscentos e sessenta mil reais), com data-base estimada para realização do evento de amortização, o dia 02 de janeiro de 2026, e pagamento em até 3 (três) dias úteis contados a partir dessa data.



Ademais, é importante destacar que está prevista a ocorrência de novas reduções de capital na Tree Florestal no ano de 2026. Caso tais reduções venham a se concretizar, o valor correspondente será disponibilizado ao FUNDO, que procederá à respectiva amortização aos cotistas, conforme o plano de liquidação do FUNDO. Essas amortizações, quando aplicáveis, serão realizadas pelo Administrador no menor prazo operacionalmente possível, após a verificação de que as despesas do FUNDO estejam devidamente quitadas e em conformidade.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

**BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
Administrador

**QLZ GESTÃO DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**  
Gestora

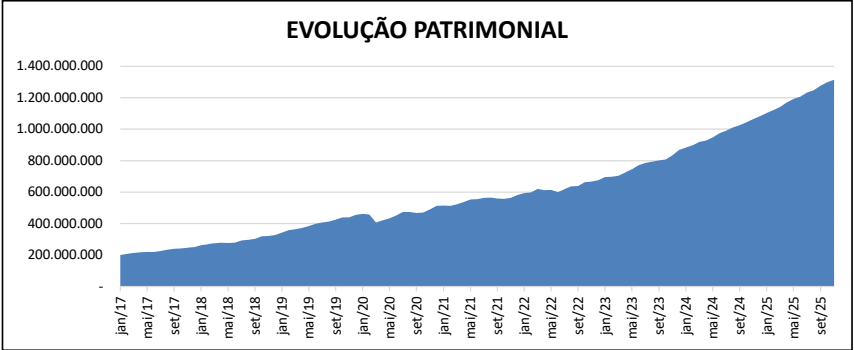
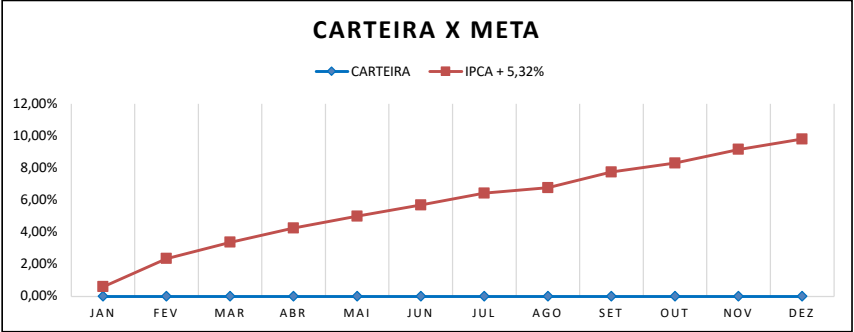
APLICAÇÕES - FUNDO PREVIDENCIÁRIO									
Investimento	Taxa de Administração	Início da Aplicação	Valor Aplicado Líquido	Saldo em Novembro (R\$)	Aplicações Em Dezembro (R\$)	Resgates Em Dezembro (R\$)	Saldo Em Dezembro (R\$)	Rendimentos Em Dezembro (R\$)	Retorno Mensal (%)
BR HOTEIS - FII/GOLDEN TULIP BH FII	1,35%	31/10/2013	2.999.955,00	1.737.022,52			1.744.164,50	7.141,98	0,41
LME IMA-B FI RF	R\$ 114.100,00/M	07/11/2013	1.000.000,00	819.115,31			822.195,95	3.080,64	0,38
W7 FUNDO DE INVESTIM. EM PART.	1,50%	31/10/2013	3.700.000,00	1.376.356,76			1.374.389,63	-1.967,13	-0,14
BRASIL FLORESTAL FIP MULTISTRATÉGIA	1,50%	31/10/2013	1.000.000,00	751.475,95			751.317,20	-158,75	-0,02
BRASIL FLORESTAL FIC FIP	0,10%	20/05/2016	1.000.000,00	738.137,32			737.855,75	-281,57	-0,04
OSASCO PROPERTIES FII	0,24%	18/05/2016	2.000.000,00	424.650,07			424.371,65	-278,42	-0,07
INCENTIVO II MULTISETORIAL II	1,5% ou R\$ 60 mil/M	31/10/2013	4.000.000,00	0,01			0,01	0,00	0,00
GGR PRIME I FIDC SÊNIOR	1,65%	24/05/2016	5.000.000,00	2.405.227,92			2.391.947,24	-13.280,68	-0,55
LME IPCA FIDC MULTISSETORIAL SÊNIOR	R\$ 160.000,00/M	14/10/2013	3.000.000,00	700.492,23			691.651,61	-8.840,62	-1,26
CAIXA FI BRASIL REF. DI LP - COMPENSAÇÃO	0,20%	11/05/2023		594.757,66	68.762,06	4.890,96	666.509,37	7.880,61	1,23
CAIXA FI BRASIL REF. DI LP - EMP. CONSIG.	0,20%	26/09/2025		45.697.079,50	18.220.924,59	913.379,80	63.640.001,14	635.376,85	1,23
CAIXA FI BRASIL REF. DI LONGO PRAZO	0,20%	28/06/2013		46.427.833,15	2.458.137,44	2.653.439,12	46.799.606,84	567.075,37	1,23
CAIXA FI BRASIL IMA-B 5 TP RF LP	0,20%	24/05/2013		15.615.028,74			15.760.407,21	145.378,47	0,93
CAIXA FI BRASIL IMA-B TIT PUBL RF L	0,20%	23/08/2016	138.502,70	1.378.674,73			1.382.691,47	4.016,74	0,29
CAIXA INDEXA BOLSA AMERICANA	0,80%	29/04/2021	15.000.000,00	32.168.497,20			32.789.596,88	621.099,68	1,93
CAIXA BDR NIVEL I	0,70%	20/07/2020	0,00	8.888.167,40			9.165.747,25	277.579,85	3,12
CAIXA AÇÕES LIVRES	2,00%	01/07/2021	3.000.000,00	4.392.719,47			4.364.723,82	-27.995,65	-0,64
BB AÇÕES SELEÇÃO FATORIAL	1,00%	04/03/2021	5.009.539,63	6.929.692,04			6.981.055,18	51.363,14	0,74
ITAÚ - AÇÕES DUNAMIS FIC	1,90%	14/12/2018	5.500.000,00	11.054.108,73			11.184.295,41	130.186,68	1,18
ITAÚ - INSTITUCIONAL REF. DI	0,04%	08/05/2025	16.065.000,00	17.352.324,11			17.565.426,75	213.102,64	1,23
BRABESCO - REFERENCIADO DI PREMIUM	0,20%	13/05/2025	18.742.500,00	20.228.264,52			20.474.785,22	246.520,70	1,22
SANTANDER - INSTITUCIONAL PREMIUM DI	0,20%	09/05/2025	8.910.000,00	11.568.164,79			11.708.698,03	140.533,24	1,21
AXA WF FRAM DIGITAL ECONOMY	0,80%	30/04/2021	0,00	2.055.817,83			2.070.896,42	15.078,59	0,73
MS GLOBAL OPPORTUNITIES ADVISORY	0,80%	02/09/2020	0,00	3.211.928,14			3.363.733,09	151.804,95	4,73
SICREDI MULTIMERCADO BOLSA AMERICANA	0,30%	29/12/2021	2.000.000,00	3.788.522,22			3.849.581,49	61.059,27	1,61
SICREDI - REFERENCIADO DI	0,15%	17/09/2025	6.000.000,00	6.170.244,70			6.245.337,00	75.092,30	1,22
BTG - CAPITAL MARKETS RF	0,25%	13/05/2025	8.032.500,00	8.666.805,04			8.771.811,20	105.006,16	1,21
NTN-B(Vencimento 2055) - Curva	0,00%	09/11/2022	308.434.491,26	335.741.007,96			338.348.751,27	2.607.743,31	0,78
NTN-B(Vencimento 2040) - Curva	0,00%	25/05/2022	222.677.195,72	253.916.667,33			255.919.892,87	2.003.225,54	0,79
NTN-B(Vencimento 2035) - Curva	0,00%	12/02/2025	34.270.749,68	35.300.980,97			35.626.493,46	325.512,49	0,92
NTN-B(Vencimento 2033) - Curva	0,00%	12/06/2025	11.545.253,56	37.111.171,40			37.449.447,50	338.276,10	0,91
NTN-B(Vencimento 2032) - Curva	0,00%	24/05/2022	162.021.991,22	187.353.622,90			188.794.333,68	1.440.710,78	0,77
NTN-B(Vencimento 2030) - Curva	0,00%	15/08/2025	19.294.001,71	19.822.411,42			20.004.702,89	182.291,47	0,92
NTN-B(Vencimento 2029) - Curva	0,00%	13/11/2024	17.495.036,78	18.192.023,78			18.355.671,42	163.647,64	0,90
NTN-B(Vencimento 2028) - Curva	0,00%	04/10/2024	24.497.902,99	26.243.395,45			26.465.381,84	221.986,39	0,85
NTN-B(Vencimento 2027) - Curva	0,00%	04/02/2025	8.499.948,69	8.805.142,32			8.884.316,40	79.174,08	0,90
NTN-B(Vencimento 2026) - Curva	0,00%	03/08/2023	31.695.516,96	33.771.786,15			34.067.920,36	296.134,21	0,88
LF BTG (Vencimento 2034)	0,00%	14/03/2024	41.800.000,00	49.877.077,86			50.252.972,89	375.895,03	0,75
LF BRADESCO (Vencimento 2030)		17/09/2025	7.200.000,00	7.360.394,19			7.429.418,15	69.023,96	0,94
LF SANTANDER (Vencimento 2030)		17/09/2025	6.300.000,00	6.434.664,12			6.489.390,26	54.726,14	0,85
LF SAFRA (Vencimento 2030)		17/09/2025	4.500.000,00	4.597.165,15			4.638.890,00	41.724,85	0,91
EMPRÉSTIMOS CONSIGNADOS		19/09/2025		3.078.461,05			3.925.405,50	53.017,46	
TOTAL				1.282.747.080,11	20.747.824,09	3.571.709,88	1.312.375.785,80	11.658.664,49	

APLICAÇÕES - FUNDO FINANCEIRO									
Investimento	Taxa de Administração	Início da Aplicação	Valor Aplicado Líquido	Saldo em Novembro (R\$)	Aplicações Em Dezembro (R\$)	Resgates Em Dezembro (R\$)	Saldo Em Dezembro (R\$)	Rendimentos Em Dezembro (R\$)	Retorno Mensal (%)
CAIXA FI BRASIL REF. DI (c/c 605)	0,20%			13.380.936,67	2.257.551,67	14.624.506,45	1.086.647,92	72.666,03	1,23
CAIXA FI BRASIL REF. DI (c/c 608)	0,20%			984.813,07	3.243.457,02	3.800.000,00	450.270,72	22.000,63	1,23
TOTAL				14.365.749,74	5.501.008,69	18.424.506,45	1.536.918,64	94.666,66	

APLICAÇÃO - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO									
Investimento	Taxa de Administração	Início da Aplicação	Valor Aplicado Líquido	Saldo em Novembro (R\$)	Aplicações Em Dezembro (R\$)	Resgates Em Dezembro (R\$)	Saldo Em Dezembro(R\$)	Rendimentos Em Dezembro (R\$)	Retorno Mensal (%)
CAIXA FI BRASIL REF. DI (c/c 607)	0,20%			10.703.880,09	1.597.580,36	1.625.120,36	10.805.613,92	129.273,83	1,23
CAIXA FI BRASIL REF. DI (c/c 614) 5%	0,20%			6.105.536,20	30.044,93	14.501,00	6.195.922,22	74.842,09	1,23
TOTAL				16.809.416,29	1.627.625,29	1.639.621,36	17.001.536,14	204.115,92	

Carteira Consolidada por Administradora			
Investimento / Administrador	R\$	Classificação	Rentabilidade
NTN-B 2055	338.348.751,27	Art. 7-I-a	2.607.743,31
NTN-B 2040	255.919.892,87	Art. 7-I-a	2.003.225,54
NTN-B 2035	35.626.493,46	Art. 7-I-a	325.512,49
NTN-B 2033	37.449.447,50	Art. 7-I-a	338.276,10
NTN-B 2032	188.794.333,68	Art. 7-I-a	1.440.710,78
NTN-B 2030	20.004.702,89	Art. 7-I-a	182.291,47
NTN-B 2029	18.355.671,42	Art. 7-I-a	163.647,64
NTN-B 2028	26.465.381,84	Art. 7-I-a	221.986,39
NTN-B 2027	8.884.316,40	Art. 7-I-a	79.174,08
NTN-B 2026	34.067.920,36	Art. 7-I-a	296.134,21
TESOURO NACIONAL	963.916.911,69	72,43%	7.658.702,01
Caixa - IMA-B 5	15.760.407,21	Art. 7-I-b	145.378,47
Caixa - DI	129.644.572,13	Art. 7-III-a	1.509.115,41
Caixa - IMA-B	1.382.691,47	Art. 7-I-b	4.016,74
Caixa - Indexa Bolsa Americana	32.789.596,88	Art. 10-I	621.099,68
Caixa - BDR	9.165.747,25	Art. 8-III	277.579,85
Caixa - Ações Livres	4.364.723,82	Art. 8-I	- 27.995,65
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	193.107.738,76	14,51%	2.529.194,50
LF BTG 2034	50.252.972,89	Art. 7-IV	375.895,03
BTG - DI	8.771.811,20	Art. 7-III-a	105.006,16
BTG PACTUAL	59.024.784,09	4,43%	480.901,19
Itaú - Dunamis	11.184.295,41	Art. 8-I	130.186,68
Itaú - DI	17.565.426,75	Art. 7-III-a	213.102,64
ITAÚ UNIBANCO	28.749.722,16	2,16%	343.289,32
BRADESCO - DI	20.474.785,22	Art. 7-III-a	246.520,70
LF BRADESCO - 2030	7.429.418,15	Art. 7-IV	69.023,96
BRADESCO	27.904.203,37	2,10%	315.544,66
SANTANDER - DI	11.708.698,03	Art. 7-III-a	140.533,24
LF SANTANDER - 2030	6.489.390,26	Art. 7-IV	54.726,14
SANTANDER	18.198.088,29	1,37%	195.259,38
BB - Ações Seleção Fatorial	6.981.055,18	Art. 8-I	51.363,14
BB GESTÃO	6.981.055,18	0,52%	51.363,14
MS GLOBAL	3.363.733,09	Art. 9-II	151.804,95
AXA WF FRAM DIGITAL	2.070.896,42	Art. 9-II	15.078,59
BNP PARIBAS	5.434.629,51	0,41%	166.883,54
LME IMA-B	822.195,95	Art. 7-III-a	3.080,64
LME IPCA	691.651,61	Art. 7-V-a	- 8.840,62
Incentivo	0,01	Art. 7-V-a	-
W7	1.374.389,63	Art. 10-II	- 1.967,13
RJI CORRETORA	2.888.237,20	0,22%	- 7.727,11
Sicredi Multimercado	3.849.581,49	Art. 10-I	61.059,27
Sicredi DI	6.245.337,00	Art. 7-III-a	75.092,30
SICREDI	10.094.918,49	0,76%	136.151,57
LF SAFRA - 2030	4.638.890,00	Art. 7-IV	41.724,85
SAFRA	4.638.890,00	0,35%	41.724,85
FIDC GGR Prime	2.391.947,24	Art. 7-V-a	- 13.280,68
GANVOX	2.391.947,24	0,18%	- 13.280,68
BR Hóteis	1.744.164,50	Art. 11	7.141,98
ELITE CORRETORA	1.744.164,50	0,13%	- 7.141,98
Brasil FIC FIP	737.855,75	Art. 10-II	- 281,57
Brasil FIP	751.317,20	Art. 10-II	- 158,75
BNY MELLON	1.489.172,95	0,11%	- 440,32
Osasco	424.371,65	Art. 11	- 278,42
PLANNER CORRETORA	424.371,65	0,03%	- 278,42
Empréstimo Consignado	3.925.405,50	Art. 12	53.017,46
PLANNER CORRETORA	3.925.405,50	0,29%	53.017,46
TOTAL	1.330.914.240,58	100%	11.957.447,07

Rentabilidades da Carteira (Acumulada)				
MÊS	RENTABILIDADE	CARTEIRA	IPCA + 5,32%	DIFERENÇA
JANEIRO	10.333.516,99		0,59%	-0,59%
FEVEREIRO	8.428.927,54		1,74%	-1,74%
MARÇO	10.795.390,12		0,99%	-0,99%
ABRIL	11.414.029,56		0,86%	-0,86%
MAIO	14.305.944,65		0,69%	-0,69%
JUNHO	10.295.281,11		0,67%	-0,67%
JULHO	10.044.137,37		0,69%	-0,69%
AGOSTO	9.028.341,35		0,32%	-0,32%
SETEMBRO	12.167.905,91		0,91%	-0,91%
OUTUBRO	13.186.768,92		0,52%	-0,52%
NOVEMBRO	8.140.118,87		0,61%	-0,61%
DEZEMBRO	11.753.331,15		0,76%	-0,76%
ACUMULADO	129.893.693,54	0,00%	9,58%	-9,58%



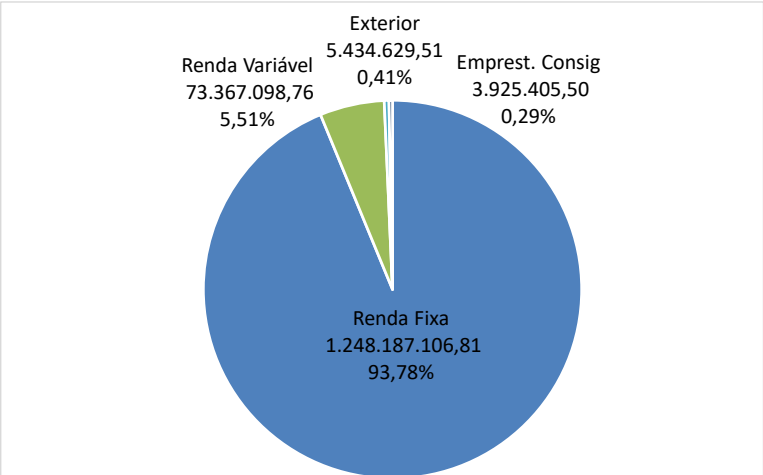
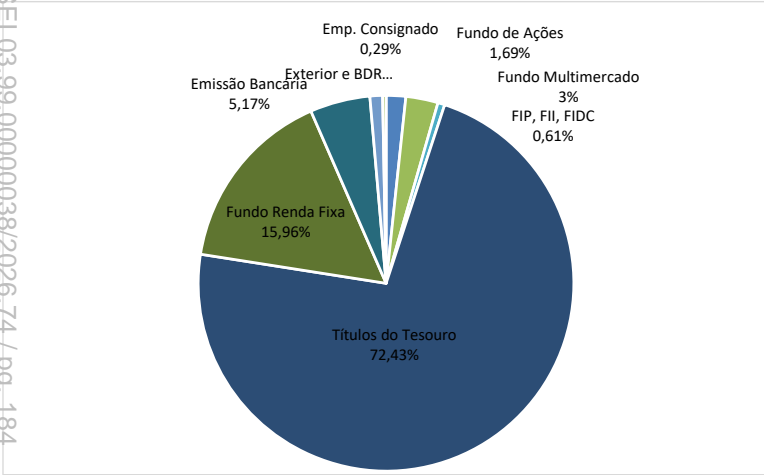
INVESTIMENTO CONSOLIDADO			
SEGMENTOS	VALOR	PERCENTUAL	RENTABILIDADE
Renda Fixa	1.248.187.106,81	93,78%	10.619.796,99
Renda Variável, Estruturado e FII	73.367.098,76	5,51%	1.117.749,08
Exterior	5.434.629,51	0,41%	166.883,54
Empréstimo Consignado	3.925.405,50	0,29%	53.017,46
TOTAL	1.330.914.240,58	100,00%	11.957.447,07

RENDA FIXA							
FUNDO	ARTIGO (RES. 4.963)	VALOR	PERCENTUAL	ESTRATÉG. ALVO (P.I.)	LIMITE MÁX. (P.I.)	LIMITE MÁX (PG II)	RENTABILIDADE
Títulos do Tesouro Nacional	Art. 7-I-a	963.916.911,69	72,43%	72,00%	90%	100%	7.658.702,01
Fundos 100% Títulos Públicos	Art. 7-I-b	17.143.098,68	1,29%	1,00%	10%	100%	149.395,21
Fundo Renda Fixa	Art. 7-III-a	195.232.826,28	14,67%	2,80%	15%	70%	2.292.451,09
Emissão Bancária	Art. 7-IV	68.810.671,30	5,17%	4,00%	10%	20%	541.369,98
Fundo FIDC	Art. 7-V-a	3.083.598,86	0,23%	0,20%	1%	10%	- 22.121,30
TOTAL		1.248.187.106,81	93,78%	80,00%	97,50%	100%	10.619.796,99

RENDA VARIÁVEL, ESTRUTURADO E FII							
FUNDO	ARTIGO (RES. 4.963)	VALOR	PERCENTUAL	ESTRATÉG. ALVO (P.I.)	LIMITE MÁX. (P.I.)	LIMITE MÁX (PG II)	RENTABILIDADE
Fundo de Ações	Art. 8-I	22.530.074,41	1,69%	2,50%	10%	40%	153.554,17
Fundos de Ações - BDR Nível I	Art. 8-III	9.165.747,25	0,69%	1,00%	8%	10%	277.579,85
Fundo Multimercado	Art. 10-I	36.639.178,37	2,75%	4,20%	10%	10%	682.158,95
Fundo de Participações	Art. 10-II	2.863.562,58	0,22%	0,20%	1%	5%	- 2.407,45
Fundo Imobiliário	Art. 11	2.168.536,15	0,16%	0,10%	1%	10%	6.863,56
TOTAL		73.367.098,76	5,51%	8,00%	20%	40%	1.117.749,08

EXTERIOR							
FUNDO	ARTIGO (RES. 4.963)	VALOR	PERCENTUAL	ESTRATÉG. ALVO (P.I.)	LIMITE MÁX. (P.I.)	LIMITE MÁX (PG II)	RENTABILIDADE
Fundos de Investimentos no Exterior	Art. 9-II	5.434.629,51	0,41%	2,00%	10%	10%	166.883,54
TOTAL		5.434.629,51	0,41%	2,00%	10%	10%	166.883,54

EMPRÉSTIMO CONSIGNADO							
FUNDO	ARTIGO (RES. 4.963)	VALOR	PERCENTUAL	ESTRATÉG. ALVO (P.I.)	LIMITE MÁX. (P.I.)	LIMITE MÁX (PG II)	RENTABILIDADE
Empréstimo Consignado	Art. 12	3.925.405,50	0,29%	10,00%	10%	10%	53.017,46
TOTAL		3.925.405,50	0,29%	10,00%	10%	10%	53.017,46





DETALHAMENTO DOS TÍTULOS PÚBLICOS									
VENCIMENTO	DATA DA APLICAÇÃO	TAXA	MARCAÇÃO	VALOR APLICADO	QUANTIDADE	VALOR NA CURVA	VALOR A MERCADO	VALOR REGISTRADO	CUPOM RECEBIDOS
2055	28/11/2022	IPCA + 6,2005 a.a.	MnC	1.663.534,79	428	1.933.136,98	1.721.488,29	1.933.136,98	328.666,84
	01/02/2023	IPCA + 6,4400 a.a.	MnC	6.798.943,82	1.766	7.732.253,49	7.103.150,26	7.732.253,49	1.356.134,70
	06/03/2023	IPCA + 6,4930 a.a.	MnC	29.999.570,67	7.752	33.711.233,75	31.179.853,25	33.711.233,75	5.952.863,10
	08/03/2023	IPCA + 6,4685 a.a.	MnC	21.498.352,48	5.530	24.124.064,46	22.242.593,97	24.124.064,46	4.246.559,99
	11/05/2023	IPCA + 5,9630 a.a.	MnC	7.397.367,55	1.735	8.086.451,49	6.978.463,03	8.086.451,49	1.332.329,41
	04/07/2023	IPCA + 5,4385 a.a.	MnC	7.299.001,72	1.618	8.099.439,63	6.507.869,27	8.099.439,63	1.045.478,30
	10/07/2023	IPCA + 5,5025 a.a.	MnC	50.588.891,26	11.310	56.116.104,13	45.490.730,17	56.116.104,13	7.308.009,55
	06/09/2023	IPCA + 5,6650 a.a.	MnC	19.998.067,58	4.520	21.931.461,41	18.180.203,39	21.931.461,41	2.920.619,20
	19/09/2023	IPCA + 5,7100 a.a.	MnC	12.496.514,47	2.835	13.671.565,94	11.402.848,81	13.671.565,94	1.831.848,54
	04/10/2023	IPCA + 5,9515 a.a.	MnC	7.498.156,82	1.751	8.173.561,67	7.042.817,73	8.173.561,67	1.128.219,36
	31/10/2023	IPCA + 5,9300 a.a.	MnC	24.697.522,40	5.716	26.758.747,08	22.990.717,39	26.758.747,08	3.693.420,22
	08/11/2023	IPCA + 5,9000a.a.	MnC	7.496.952,18	1.725	8.107.887,82	6.938.241,34	8.107.887,82	1.117.814,33
	05/12/2023	IPCA + 5,7200 a.a.	MnC	33.748.971,85	7.742	37.294.570,55	31.139.631,56	37.294.570,55	4.050.413,26
	09/01/2024	IPCA + 5,5565a.a.	MnC	14.996.923,17	3.322	16.360.215,36	13.361.645,06	16.360.215,36	1.737.984,09
	02/02/2024	IPCA + 5,6630a.a.	MnC	7.491.922,01	1.671	8.110.058,70	6.721.044,22	8.110.058,70	874.223,78
	14/03/2024	IPCA + 5,7500a.a.	MnC	12.569.681,46	2.792	13.400.315,54	11.229.895,55	13.400.315,54	1.460.701,87
	18/04/2024	IPCA + 6,0700a.a.	MnC	15.999.441,74	3.684	16.927.859,07	14.817.670,20	16.927.859,07	1.927.373,09
	07/05/2024	IPCA + 6,1500a.a.	MnC	9.098.144,32	2.108	9.580.697,16	8.478.732,02	9.580.697,16	1.102.850,83
	06/06/2024	IPCA + 6,1800a.a.	MnC	8.599.600,61	2.040	9.243.670,46	8.205.224,54	9.243.670,46	809.727,19
	05/08/2024	IPCA + 6,0400a.a.	MnC	8.496.930,36	1.948	8.985.456,58	7.835.185,00	8.985.456,58	773.210,07
2040	25/05/2022	IPCA + 5,6260 a.a.	MnC	57.195.944,41	13.639	66.308.765,83	57.169.098,27	66.308.765,83	11.937.257,30
	07/07/2022	IPCA + 6,0251 a.a.	MnC	11.999.674,33	2.940	13.776.773,64	12.323.275,09	13.776.773,64	2.573.175,20
	18/08/2022	IPCA + 5,8100 a.a.	MnC	3.261.494,40	803	3.837.998,22	3.365.846,90	3.837.998,22	608.537,14
	06/03/2023	IPCA + 6,4610 a.a.	MnC	29.997.078,80	7.730	34.815.728,54	32.400.991,98	34.815.728,54	4.936.868,93
	08/03/2023	IPCA + 6,4602 a.a.	MnC	21.498.257,21	5.532	24.917.789,17	23.187.876,80	24.917.789,17	3.533.086,54
	27/03/2023	IPCA + 6,2355 a.a.	MnC	52.897.461,62	13.187	60.618.947,23	55.274.499,52	60.618.947,23	8.422.055,70
	10/04/2023	IPCA + 6,1020 a.a.	MnC	23.001.422,87	5.626	26.178.528,19	23.581.886,27	26.178.528,19	3.593.120,90
	18/05/2023	IPCA + 5,7720 a.a.	MnC	15.527.360,53	3.620	17.362.882,59	15.173.556,40	17.362.882,59	2.311.961,91
	09/06/2023	IPCA + 5,5185 a.a	MnC	7.298.501,55	1.650	8.102.479,46	6.916.123,77	8.102.479,46	1.053.794,79
	12/02/2025	IPCA + 7,6600 a.a.	MnC	34.270.749,68	8.604	35.626.493,46	36.266.596,02	35.626.493,46	2.306.670,96
2033	12/06/2025	IPC-A +7,4450 a.a.	MnC	11.545.253,56	2.767	11.802.881,41	11.662.229,61	11.802.881,41	373.164,50
	21/07/2025	IPC-A +7,5700 a.a.	MnC	25.347.437,20	6.054	25.646.566,09	25.516.132,30	25.646.566,09	816.457,50
2032	24/05/2022	IPCA + 5,7260 a.a.	MnC	42.796.461,17	10.309	49.414.175,34	44.457.947,46	49.414.175,34	7.937.156,84
	01/06/2022	IPCA + 5,7280 a.a.	MnC	7.999.124,29	1.942	9.236.127,59	8.374.947,52	9.236.127,59	3.166.114,67
	18/08/2022	IPCA + 5,7750 a.a.	MnC	8.735.588,96	2.161	10.252.925,37	9.319.393,20	10.252.925,37	1.637.669,68
	23/08/2022	IPCA + 5,8575 a.a.	MnC	14.499.109,86	3.607	17.041.266,07	15.555.322,19	17.041.266,07	2.733.491,24
	16/09/2022	IPCA + 5,9030 a.a.	MnC	54.999.921,95	13.717	64.655.101,89	59.155.074,72	64.655.101,89	8.886.137,93
	07/10/2022	IPCA + 5,6712 a.a.	MnC	6.496.739,45	1.592	7.593.659,91	6.865.559,45	7.593.659,91	1.222.903,49
	09/11/2022	IPCA + 5,8510 a.a.	MnC	6.496.566,40	1.600	7.561.717,44	6.900.059,75	7.561.717,44	1.255.118,82
	02/12/2022	IPCA + 5,9850 a.a.	MnC	6.998.481,46	1.724	8.092.050,80	7.434.814,38	8.092.050,80	2.375.645,04
	29/12/2022	IPCA + 6,0800 a.a.	MnC	12.999.997,68	3.200	14.947.309,27	13.800.119,49	14.947.309,27	2.425.054,60
	15/08/2025	IPCA + 7,6300 a.a.	MnC	19.294.001,71	4.532	20.004.702,89	19.925.443,80	20.004.702,89	-
2029	13/11/2024	IPCA + 6,8400 a.a.	MnC	8.495.916,78	1.949	8.793.657,63	8.548.241,28	8.793.657,63	773.606,99
	20/12/2024	IPCA + 7,8865 a.a.	MnC	8.999.120,00	2.183	9.562.013,79	9.574.556,55	9.562.013,79	585.246,71
2028	04/10/2024	IPCA + 6,7300 a.a.	MnC	24.497.902,99	5.743	26.465.381,84	25.722.035,61	26.465.381,84	1.518.797,25
2027	04/02/2025	IPCA + 7,3800 a.a.	MnC	8.499.948,69	1.957	8.884.316,40	8.765.790,40	8.884.316,40	524.657,71
2026	20/09/2024	IPCA + 6,7200 a.a.	MnC	13.699.758,25	3.191	14.875.745,03	14.581.109,29	14.875.745,03	1.283.870,61
	05/12/2024	IPCA + 7,4100 a.a.	MnC	17.995.758,71	4.133	19.192.175,33	18.885.529,52	19.192.175,33	1.093.015,68
TOTAL GERAL				865.779.525,77	207.685	963.916.911,69	870.272.062,58	963.916.911,69	124.883.086,36

TÍTULOS PÚBLICOS POR VENCIMENTO							
ANO	VALOR APLICADO	CURVA	MERCADO	REGISTRADO	%	CUPOM RECEBIDOS	REGISTRADO + CUPOM
2055	308.434.491,26	338.348.751,27	289.568.005,04	338.348.751,27	35%	44.998.447,72	383.347.198,99
2040	222.677.195,72	255.919.892,87	229.393.155,01	255.919.892,87	27%	38.969.858,41	294.889.751,28
2035	34.270.749,68	35.626.493,46	36.266.596,02	35.626.493,46	4%	2.306.670,96	37.933.164,42
2033	36.892.690,76	37.449.447,50	37.178.361,91	37.449.447,50	4%	1.189.622,00	38.639.069,50
2032	162.021.991,22	188.794.333,68	171.863.238,15	188.794.333,68	20%	31.639.292,32	220.433.626,00
2030	19.294.001,71	20.004.702,89	19.925.443,80	20.004.702,89	2%	-	20.004.702,89
2029	17.495.036,78	18.355.671,42	18.122.797,83	18.355.671,42	2%	1.358.853,70	19.714.525,12
2028	24.497.902,99	26.465.381,84	25.722.035,61	26.465.381,84	3%	1.518.797,25	27.984.179,09
2027	8.499.948,69	8.884.316,40	8.765.790,40	8.884.316,40	1%	524.657,71	9.408.974,11
2026	31.695.516,96	34.067.920,36	33.466.638,81	34.067.920,36	4%	2.376.886,29	36.444.806,65
TOTAL	865.779.525,77	963.916.911,69	870.272.062,58	963.916.911,69	100%	124.883.086,36	1.088.799.998,05

ATIVOS COM MARCAÇÃO NA CURVA

ATIVO	VENC	TAXA	QTDE	VALOR APLICADO	DATA APLICAÇÃO	TAXA	VALOR ATUAL	REND. ANUAL
TÍTULOS PÚBLICOS	2055	IPCA + 6,2005 a.a.	428	1.663.534,79	28/11/2022	6,2005%	1.933.136,98	119.864,1584
		IPCA + 6,4400 a.a.	1766	6.798.943,82	01/02/2023	6,4400%	7.732.253,4900	497.957,1248
		IPCA + 6,4930 a.a.	7752	29.999.570,67	06/03/2023	6,4930%	33.711.233,7500	2.188.870,4074
		IPCA + 6,4685 a.a.	5530	21.498.352,48	08/03/2023	6,4685%	24.124.064,4600	1.560.465,1096
		IPCA + 5,9630 a.a.	1735	7.397.367,55	11/05/2023	5,9630%	8.086.451,4900	482.195,1023
		IPCA + 5,4385 a.a.	1618	7.299.001,72	04/07/2023	5,5385%	8.099.439,6300	448.587,4639
		IPCA + 5,5025 a.a.	11310	50.588.891,26	10/07/2023	5,5025%	56.116.104,1300	3.087.788,6298
		IPCA + 5,6650 a.a.	4520	19.998.067,58	06/09/2023	5,6650%	21.931.461,4100	1.242.417,2889
		IPCA + 5,7100 a.a.	2835	12.496.514,47	19/09/2023	5,7100%	13.671.565,9400	780.646,4152
		IPCA + 5,9515 a.a.	1751	7.498.156,82	04/10/2023	5,9515%	8.173.561,6700	486.449,5228
		IPCA + 5,9300 a.a.	5716	24.697.522,40	31/10/2023	5,9300%	26.758.747,0800	1.586.793,7018
		IPCA + 5,9000a.a.	1725	7.496.952,18	08/11/2023	5,9000%	8.107.887,8200	478.365,3814
		IPCA + 5,7200 a.a.	7742	33.748.971,85	05/12/2023	5,7200%	37.294.570,5500	2.133.249,4355
		IPCA + 5,5565a.a.	3322	14.996.923,17	09/01/2024	5,5565%	16.360.215,3600	909.055,3665
		IPCA + 5,6630a.a.	1671	7.491.922,01	02/02/2024	5,6630%	8.110.058,7000	459.272,6242
		IPCA + 5,7500a.a.	2792	12.569.681,46	14/03/2024	5,7500%	13.400.315,5400	770.518,1436
		IPCA + 6,0700a.a.	3684	15.999.441,74	18/04/2024	6,0700%	16.927.859,0700	1.027.521,0455
		IPCA + 6,1500a.a.	2108	9.098.144,32	07/05/2024	6,1500%	9.580.697,1600	589.212,8753
		IPCA + 6,1800a.a.	2040	8.599.600,61	06/06/2024	6,1800%	9.243.670,4600	571.258,8344
		IPCA + 6,0400a.a.	1948	8.496.930,36	05/08/2024	6,0400%	8.985.456,5800	542.721,5774
	2040	IPCA + 5,6260 a.a.	13639	57.195.944,41	25/05/2022	5,6260%	66.308.765,8300	3.730.531,1656
		IPCA + 6,0251 a.a.	2940	11.999.674,33	07/07/2022	6,0251%	13.776.773,6400	830.064,3886
		IPCA + 5,8100 a.a.	803	3.261.494,40	18/08/2022	5,8100%	3.837.998,2200	222.987,6966
		IPCA + 6,4610 a.a.	7730	29.997.078,80	06/03/2023	6,4610%	34.815.728,5400	2.249.444,2210
		IPCA + 6,4602 a.a.	5532	21.498.257,21	08/03/2023	6,4602%	24.917.789,1700	1.609.739,0160
		IPCA + 6,2355 a.a.	13187	52.897.461,62	27/03/2023	6,2355%	60.618.947,2300	3.779.894,4545
		IPCA + 6,1020 a.a.	5626	23.001.422,87	10/04/2023	6,1020%	26.178.528,1900	1.597.413,7902
		IPCA + 5,7720 a.a.	3620	15.527.360,53	18/05/2023	5,7720%	17.362.882,5900	1.002.185,5831
		IPCA + 5,5185 a.a.	1650	7.298.501,55	09/06/2023	5,5185%	8.102.479,4600	447.135,3290
	2035	IPCA + 7,6600 a.a.	8604	34.270.749,68	12/02/2025	7,6600%	35.626.493,46	2.728.989,3990
	2033	IPC-A + 7,4450 a.a.	2767	11.594.123,01	12/06/2025	7,4450%	11.802.881,41	878.724,5210
		IPC-A + 7,5700 a.a.	6054	25.347.437,20	21/07/2025	7,5700%	25.646.566,09	1.941.445,0530
	2032	IPCA + 5,5760 a.a.	10309	42.796.461,17	24/05/2022	5,5760%	49.414.175,3400	2.755.334,4170
		IPCA + 5,7280 a.a.	1942	7.999.124,29	01/06/2022	5,7280%	9.236.127,5900	529.045,3884
		IPCA + 5,7750 a.a.	2161	8.735.588,96	18/08/2022	5,7750%	10.252.925,3700	592.106,4401
		IPCA + 5,8575 a.a.	3607	14.499.109,86	23/08/2022	5,8575%	17.041.266,0700	998.192,1601
		IPCA + 5,9030 a.a.	13717	54.999.921,95	16/09/2022	5,9030%	64.655.101,8900	3.816.590,6646
		IPCA + 5,6712 a.a.	1592	6.496.739,45	07/10/2022	5,6712%	7.593.659,9100	430.651,6408
		IPCA + 5,8510 a.a.	1600	6.496.566,40	09/11/2022	5,8510%	7.561.717,4400	442.436,0874
		IPCA + 5,9850 a.a.	1724	6.998.481,46	02/12/2022	5,9850%	8.092.050,8000	484.309,2404
		IPCA + 6,0800 a.a.	3200	12.999.997,68	29/12/2022	6,0800%	14.947.309,2700	908.796,4036
	2030	IPCA + 7,6300 a.a.	4532	19.294.001,71	15/08/2025	7,6300%	20.004.702,8900	1.526.358,8305
	2029	IPCA + 6,8400 a.a.	1949	8.495.916,78	13/11/2024	6,8400%	8.793.657,6300	601.486,1819
		IPCA + 7,8865 a.a.	2183	8.999.120,00	20/12/2024	7,8865%	9.562.013,7900	754.108,2175
	2028	IPCA + 6,7300 a.a.	5743	24.497.902,99	04/10/2024	6,7300%	26.465.381,8400	1.781.120,1978
	2027	IPCA + 7,3800 a.a.	1957	8.499.948,69	04/02/2025	7,3800%	8.884.316,4000	655.662,5503
	2026	IPCA + 6,7200 a.a.	3191	13.699.758,25	20/09/2024	6,7200%	14.875.745,0300	999.650,0660
		IPCA + 7,4100 a.a.	4133	17.995.758,71	05/12/2024	7,4100%	19.192.175,3300	1.422.140,1920
LF	2034	IPCA + 6,6500 a.a.		11.500.000,00	14/03/2024	6,6500%	13.998.950,80	930.930,2282
		IPCA + 6,9000 a.a.		13.500.000,00	03/04/2024	6,9000%	16.321.350,48	1.126.173,1831
		IPCA + 6,9500 a.a.		8.400.000,00	07/06/2024	6,9500%	9.986.726,85	694.077,5161
		IPCA + 7,2800 a.a.		8.400.000,00	02/07/2024	7,2800%	9.945.944,76	724.064,7785
	2030	IPCA + 8,0200 a.a.		7.200.000,00	17/09/2025	8,0200%	7.429.418,15	595.839,3356
		IPCA + 7,9400 a.a.		6.300.000,00	17/09/2025	7,9400%	6.489.390,26	515.257,5866
		IPCA + 7,8000 a.a.		4.500.000,00	17/09/2025	8,5000%	4.638.890,00	394.305,6500
							1.032.727.582,99	64.660.401,78
							RENDIMENTO MÉDIO	IPCA + 6,26%

