



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
BR HOTÉIS

3º TRIMESTRE/2021

Disclaimer

O presente relatório foi elaborado exclusivamente para benefício e uso interno do gestor do Fundo, a fim de resumir os acontecimentos relevantes ocorridos ao longo da vida do Fundo e sobre os quais o Gestor teve conhecimento até a presente data.

Este relatório foi elaborado somente para fins de discussão e deve ser visto apenas como um material de auxílio para a busca das melhores práticas de proteção dos interesses dos cotistas. Sendo assim este relatório é incompleto e deve ser considerado apenas em conjugação com o briefing oral fornecido pelo Gestor, bem como com leitura cuidadosa do regulamento e demais documentos obrigatórios do Fundo.

Nem este relatório, nem qualquer parte de seu conteúdo podem ser divulgados, utilizados, citados, distribuídos, reproduzidos, copiados ou mencionados para qualquer outra finalidade que não o uso previsto acima, sem o consentimento prévio e por escrito do Gestor.

Nós não fazemos, nem faremos, expressa ou implicitamente, qualquer declaração ou daremos qualquer garantia com relação à completude de tais informações ou documentos e nada neste material é ou deve ser considerado como uma declaração, seja com relação ao passado, presente ou futuro.

Não existe garantia de rentabilidade para o Fundo, sendo certo que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos em fundos não são garantidos pela GRAPHEN ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito – FGC.

Este material não é parte de um processo de due diligence e não deve ser considerado como tal. Este Relatório de Avaliação não deve ser considerado como uma recomendação, entendimento, parecer ou opinião, implícita ou não, sobre qualquer aspecto relativo ao Fundo. Este material não constitui publicidade sobre o Fundo, oferta ou solicitação de venda ou compra de quaisquer títulos ou valores mobiliários.

Eventos ocorridos no 3º trimestre/2021

● Rentabilidade:

O fundo fechou o mês de setembro/2021 com uma variação na cota de **-0,1291% no mês**, com um patrimônio de **R\$ 151.087.144,52** e cota no valor de **R\$ 82,03780822**.

Ativos Imobiliários:

A carteira do fundo é composta por 05 (cinco) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

✓ ATIVO: THE ONE OFFICE – TAUBATÉ/SP

Baixa das hipotecas:

Enfim, a notícia que esperávamos e confiávamos chegou!

A sentença acerca da baixa das hipotecas e que estava parada muito mais tempo do que deveria foi julgada procedente ao fundo, o que nos permitiu retirar todos os ônus que recaíam sobre todas as unidades que o fundo detém.

A partir disso, protocolamos o cumprimento provisório da sentença.

Em seguida, foi protocolada petição em primeira instância com requerimento de expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis informando o cancelamento definitivo das hipotecas.

Em junho, proferido o despacho que determinou o Cumprimento da Sentença, ordenando à Sra. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca de Taubaté-SP que providencie, o cancelamento das hipotecas averbadas nas matrículas nºs 141.930, 141.962, 141.966, 141.970, 142.006, 142.043, 142.046, 141.050, 142.053, 142.054, 142.056, 142.060, 142.072, 142.073, 142.076, 142.077, 142.079, 142.090, 142.091, 142.094, 142.096, 142.097, 142.110, 142.111, 142.112, 142.113, 142.114, 142.116, 142.117, 142.119, 142.120, 142.121, 142.123 e 142.124.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TAUBATÉ
Rua Anísio Ortiz Monteiro, 122. CEP 12010-900 - Taubaté - SP - Fone/Fax: (12) 2125-4277 CNPJ nº 50.463.801/0001-61
HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 09:00h às 16:00h Email: contato@crtaubate.com.br

PROCOLO (PRENOTAÇÃO) Nº 430435 EM 30/05/2021

Retirada prevista para: 15/07/2021
EFEITOS DA PRENOTAÇÃO CESSARÃO EM: 30/07/2021

Natureza..... Cancelamento de Hipoteca
Apresentante... **Maria Augusta de Oliveira Silvino**
Outorgante.....
Outorgado..... **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS FII**
Telefone..... (12) 99174-7491 e-mail: **augusta@augustasilvino.com.br**
Depósito Prévio: R\$ 15.093,96

RECIBO:
Declaramos que recebemos o depósito prévio acima.
- Depósito exigido com base em cálculo preliminar. Eventual diferença será cobrada/devolvida, tendo em vista que o cálculo definitivo só será feito por ocasião do efetivo registro.
- Se houver exigência (devolução) será cobrado o valor de R\$61,74 (Lei Estadual 11.331/2002). Este valor será reembolsado se a exigência for atendida no prazo de validade da prenotação.

O TÍTULO SÓ SERÁ ENTREGUE MEDIANTE APRESENTAÇÃO DESTA PROCOLO

() AUTORIZO O ENVIO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TÍTULO POR E-MAIL / SMS / AVALIAÇÃO ATENDIMENTO

Emissão de certidão: () SIM NÃO Ass. solicitante: _____

Acima está o protocolo gerado, após pagamento das custas, com prazo previsto para oficializar o cancelamento das hipotecas e recebimento das certidões.

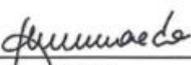
O prazo dado pelo Registro de Imóveis foi cumprido no limite, e o Cancelamento da Hipoteca foi finalizado em 15/07/2021 em todos os 34 imóveis do empreendimento do Fundo.

Demonstrativo dos atos praticados

Data	Qtd	Nº Ato	Descrição	Selo Digital	Valor
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 141930	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435YMS70K21B	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 141962	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435YZFP2K21V	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 141966	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	120279331043043502VJIT21M	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 141970	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435VV16QA21K	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142006	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	12027933104304353TLDOB21I	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142043	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435IZ88V821D	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142046	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435R0XD6I218	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142050	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435UL27SW21R	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142053	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435J3536C21Z	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142054	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435C0QKTR21A	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142056	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	12027933104304357EW6OL21R	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142060	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435SGTJYN210	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142072	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	12027933104304350G6VLP210	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142073	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	12027933104304356MF85C21Q	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142076	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	12027933104304357V1FLV21O	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142077	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435M8XDBV212	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142079	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435GZ7BIA21J	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142090	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435B7RCDF21I	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142091	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435Q584BL21V	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142094	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435L9TCO521B	443,94

Data	Qtd	Nº Ato	Descrição	Selo Digital	Valor
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142096	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435256SQ621O	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142097	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435V51FER21W	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142110	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435GIYRDC21U	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142111	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435E7U3K921Z	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142112	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	120279331043043584LPMM21I	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142113	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435QIC40Y21L	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142114	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435BN07RC21E	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142116	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435AZSK4J21G	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142117	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435K69BNO212	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142119	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435ETBASH217	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142120	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435CHR2MF218	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142121	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	1202793310430435ROS3XT217	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142123	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	12027933104304355DDG97212	443,94
15/07/2021	1	Av-14/ Mat. 142124	Cancelamento Definitivo de Hipoteca	120279331043043559ENHW217	443,94

Recebemos a importância acima.
Taubaté, 15/07/2021



Oficial

Entregue por: _____

Por fim, e conforme a perspectiva positiva da Graphen, a baixa das Hipotecas foi concretizada, sendo que os imóveis podem ser ofertados no mercado com valores condizentes com a situação imobiliária de Taubaté/SP e de forma segura.

Venda das Unidades:

As negociações para venda das unidades foram paralisadas em janeiro de 2021, pois acreditávamos fielmente que a decisão da 2ª estância seria favorável ao FUNDO e, devido ao conhecimento local das hipotecas nas salas desse empreendimento, recebíamos apenas propostas pouco atrativas para venda. A paralização das negociações proporcionaria uma nova imagem sobre os ônus desse imóvel, além de aguardar um cenário melhor do mercado em geral (devido a pandemia).

Atualmente os corretores já sabem das baixas do cancelamento das hipotecas em matrículas, através de visitas que o Gestor faz regularmente ao empreendimento, a fim de reativar contatos e apresentar para um pequeno grupo de “interessados” na intermediação.

Ao longo de agosto de 2021, o trabalho da Graphen foi de reativar contatos e incentivar os corretores quanto as boas perspectivas do mercado e a agilidade que o Fundo proporciona a interessados na compra.

Ao início de setembro de 2021, depois deste trabalho bem dinâmico junto à alguns corretores da região para iniciar um processo de venda, o trabalho rendeu frutos, uma vez que temos recebido algumas propostas que estamos tentando ajustar para dentro do range de valor que achamos adequado.

Acredito que é questão de tempo para termos várias unidades vendidas. É importante pegarmos esta janela de mercado ainda aquecido em Taubaté.

Isto posto, acabamos de fechar a venda da primeira delas.

Segue abaixo a proposta:

Proposta para compra da unidade 301 de 48m²

Valor total: **R\$ 297.000,00**

A sala 301 é unidade de menor valor do Fundo, dado ser de andar baixo e final com vista não tão privilegiada, conforme mostraremos na foto abaixo. Mesmo assim, vale destacar que o valor da última avaliação realizada pelo Fundo, em dezembro 2020, temos valores de R\$ 5.865,73/m² para unidade tipo (unidades de 38/48/62 m²), tendo valor de R\$ 281.555,04 em uma unidade de 48m². Ou seja, o *timing* do cancelamento das hipotecas em um período mais flexível da pandemia somado com o reaquecimento do mercado imobiliário local proporcionou um ótimo resultado ao fundo, que está com uma proposta superior ao valor avaliado.



Acima conseguimos visualizar um mapa das localizações das salas de acordo com o seu número. As salas de final 05/06/09/10 são unidades tipo de 48m² com 1 vaga e vista frontal do empreendimento, tendo seu valor ligeiramente superior as unidades de final 01/04 e 02/03, 48m² e 38m² respectivamente.

Vale destacar que a unidade foi adquirida por **R\$ 181.015,34**, ou seja, a proposta traz um retorno de mais de 60% em relação ao valor de aquisição do imóvel.

Destaca-se que, se for levado em consideração todos os contratemplos que este ativo enfrentou por conta da situação deplorável da incorporadora desde que a obra parou, as discussões judiciais antes e depois do seu pedido de recuperação judicial, o sucesso na negociação do não pagamento da última parcela à incorporador, a epopeia de mau gosto que foi o processo judicial para a baixa das hipotecas, além da pandemia, a obtenção deste retorno é sim para se comemorar como uma vitória para o FII.

Ainda, como um alento ao caixa do fundo, cada venda, é um IPTU e um condomínio a menos que se desconecta do fundo.

E, por fim, a venda neste preço é um carimbo de que a tese estava correta quando optamos em aguardar a decisão judicial do tribunal para focar na venda das unidades enquanto a superoferta não atrapalhe o preço na região. Agora, a tendência é que as vendas acelerem.

Vale destacar que outras unidades estão sendo visitadas por corretores e interessados, o que deve resultar em novas propostas ao longo das próximas semanas. Agora que a notícia correu que as unidades estão livres e desembaraçadas, questão de tempo para todas serem vendidas à um preço justo e convidativo.

✓ **ATIVO: HOTEL BELO HORIZONTE/MG**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 18.918.853,00 **(-42,79) ***

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 19.784.421,00 **(-40,53%) ***

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 41.328.001,0 **(-39,36%) ***

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2020.*

Eventos ocorridos:

Projeto Hospitalar

Depois da Rede Hospitalar interessada não ter cumprido o previsto no MoU, fomos obrigados a fazer, em conjunto com os detentores de unidades, a resilição unilateral do acordo de entendimentos firmado em 2020.

O acordo previa a parceria entre os proprietários do empreendimento e a Rede Hospitalar interessada para:

- (i) a realização dos Estudos de Viabilidade;
- (ii) o desenvolvimento do Projeto;
- (iii) o plano de ação, orçamento e investimentos para a obra;
- (iv) a proposta comercial de compra e/ou arrendamento do empreendimento; e
- (v) a definição dos documentos definitivos do negócio.

Havia prazos e etapas bem definidos e claros, a contar da data da celebração. Todavia, ultrapassados mais de 4 meses, os itens i e ii, da Etapa I, não foram concretizados, tendo sido apresentado singelo e-mail em dezembro de 2020, com análises e justificativas dos referidos itens i e ii, da Etapa I e indicando que o item iii estaria em andamento com o escritório de advocacia, mas sem que qualquer documento, relatório prévio ou mero e-mail evidenciasse o ocorrido.

Ainda, desde a aludida mensagem eletrônica, não houve qualquer outro contato dos interessados.

Assim, como todos os prazos previstos para a Etapa I foram descumpridos, inexistindo qualquer previsão para a conclusão da Etapa I, com o ingresso na Etapa II, e inexistindo qualquer indicação ou previsão para instaurar a Etapa III, com a clara inadimplência do grupo, foi declarado a resilição do Acordo de Entendimentos, em pleno exercício de direito potestativo.

Após este ocorrido, a Cesto não deixou outra opção aos detentores de unidades, que não seja acioná-la judicialmente para que entregue o que foi vendido desde sempre. Um hotel cinco estrelas em Belo Horizonte. Se, durante a contenda judicial, vai se desenvolver outras ideias, não há como saber, mas, certamente, somente a pressão do judiciário pode ser capaz de fazer algo evoluir por lá. A ação judicial tende a, no mínimo, trazer o devedor de forma ajuizada para a mesa de negociação.

Já foi tentado de tudo. Mas, de fato, nada evolui.

Assim, a SERPROS liderou o grupo de detentores de unidades que vem atuando em conjunto, na intenção de contratar um escritório de advocacia e impetrar uma ação contra a Cesto.

Pois bem. O processo todo demorou um pouco, pois as autarquias funcionam numa velocidade particular, mas foi-se levantada 4 propostas, sendo os escritórios:

- a. Junqueira de Carvalho e Murgel (JCM)
- b. Cescon Barriou
- c. Vieira Rezende
- d. Wambier

Assim, decidiu-se pelo JCM. O motivo, ou melhor, os motivos são:

- é de Belo Horizonte/MG;
- já executa a Cesto em outra ação de execução, ou seja, conhece o assunto;
- apresentou o melhor valor de honorários entre todos; e
- o êxito também foi o mais competitivo entre eles.

Estes diferenciais, somado à boa recomendação da SERPROS em outros casos com eles, levou a esta escolha.

A Elite, administradora do FII, assinou o contrato na última semana. Acreditamos que, na próxima semana, a petição inicial já esteja pronta para ser protocolada.

Ainda, vale destacar que, independentemente da ação judicial, continuam outras duas operadoras hospitalares analisando a viabilidade do negócio. Há, com uma delas, a intenção firme de assinar um Acordo de Confidencialidade na próxima semana, para que a documentação mais privativa seja disponibilizada.

Neste meio tempo, também, fomos procurados por uma casa focada na gestão de fundos imobiliários, que se disse interessado na aquisição integral do edifício, com intenção de se tornar o locador atípico, de longuíssimo prazo, de uma operadora de planos de saúde que demonstrou interesse em instalar seu hospital no empreendimento, verticalizando sua atuação. Porém, até o momento, nada de concreto avançou. Caso avance este ou alguma outra oportunidade, por óbvio, abordaremos no próximo relatório.

Uma coisa é certa. Nós, da Graphen, não temos a menor dúvida de que a vocação deste ativo é para ser um centro médico, juntamente com um sistema hospitalar de alta e baixa complexidade. Portanto, vamos continuar trabalhando arduamente para o atingimento deste objetivo, independentemente do seguimento da ação judicial. Serão coisas que correrão em paralelo.

✓ **ATIVO: TERRAVISTA BOUTIQUE - TXAI RESORTS – TRANCOSO/BA**

Valor Adquirido – Unidades Residenciais: R\$15.000.000,00

Valor Atualizado – Unidades Residenciais: R\$ 15.337.329,55 (+2,25%) *

** Laudo de avaliação confeccionado na metodologia do valor de mercado.*

Resort – Empreendimento Hoteleiro

Conforme havíamos destacado no último relatório enviado, a proposta de aquisição colocada para o incorporador havia sido aceita, ficando restando apenas o processo de Due Diligence. Este se estendeu até julho de 2021, mas, depois de uma infinidade de certidões solicitadas, este restou satisfatório e um Memorial de Entendimentos regendo toda a operação foi assinado em agosto de 2021 entre o grupo comprador e o incorporador.

E, também, conforme citado anteriormente no relatório anterior, o interesse do grupo comprador se fez mais forte. Assim, depois da manifestação de interesse nas unidades do fundo, o grupo voltou a manter contato e iniciou negociação com a Graphen na intenção de adquirir as unidades do FII.

Existiu uma negociação árdua entre a proposta inicial recebida, ainda de forma não-vinculante até se chegar à proposta firme que acabou sendo considerada interessante para ser levada para discussão no comitê da gestora. Foram várias reuniões até fazer o grupo interessado entender que, enquanto o valor não fosse interessante, o gestor não levaria para comitê analisar e deliberar.

Enfim, nos últimos dias de agosto, recebemos uma proposta considerada bastante interessante. A proposta deliberada satisfatória para a venda das unidades trouxe para o FII um **retorno superior a 65%** em relação ao valor de aquisição do imóvel. Se for levado em consideração todos os “perrengues” que o fundo enfrentou por conta da situação deplorável da incorporadora desde sua aquisição e considerando que ainda estamos enfrentando uma pandemia, a obtenção de um retorno desses é considerado uma vitória para o FII. Ainda, o fato de ser uma venda praticamente à vista, sem precisar mais se preocupar com a entrega da obra, algo que duraria, quando e se existissem recursos, algo em torno de 18 meses, é um ponto muito relevante na decisão. Neste caso, a incerteza e o tempo jogam muito contra.

Outro aspecto importante que foi levado em consideração na decisão é o fator economia que a venda trouxe ao fundo (o que reflete automaticamente no aumento do retorno sobre o investimento). O (i) não pagamento dos ITBIs das unidades no habite-se, uma vez que não mais recairiam sobre o fundo, já que o registro de propriedade já será feito diretamente com o comprador e, até mesmo mais relevante, o (ii) fato de não ser mais necessário a injeção dos recursos que cada unidade se comprometeu a colocar para fazer frente à necessidade de capital de giro na inauguração do hotel, para poder suportar a fase inicial de atividades do hotel, se somados, demandariam perto de R\$ 3.000.000,00, sendo agora um custo que ocorrerá por conta do comprador. Não há como não considerar este montante como uma despesa a mais que o empreendimento traria para o fundo quando o hotel terminasse (se terminasse!!!). É uma economia de R\$ 3.000.000,00 para o fundo!

Outro fator benéfico ao FII, é que suas unidades foram negociadas diretamente com o grupo comprador, não havendo, portanto, custo de corretagem. O custo de intermediação foi zero!

Outros dois pontos bastante relevantes de serem lembrados são: desde que (i) o cotista foi impossibilitado de aportar recursos no FII por conta do novo regramento trazido pela Resolução CMN nº 4604 e (ii) se constatou que o montante necessário era algo próximo de R\$ 40 milhões para obra, HEOS (Hotel Equipment and Operating Supplies) e FF&E (Furniture, Fixtures & Equipments) do hotel, a solução, compulsoriamente, teria que passar pela entrada de um terceiro investidor. Fosse este adquirindo o estoque, terminando a obra e deixando o FII com suas unidades, fosse adquirindo todas as unidades, incluindo as do FII e findando o ciclo do fundo no empreendimento.

Ainda, outros dois pontos fundamentais de serem destacados, desta vez econômicos, são: (i) com a inflação cavalgando da forma que está, principalmente na construção civil (INCC acumula reajuste superior a 16,0% nos últimos 12 meses), os valores para se terminar a obra do empreendimento, sem medo de ser afirmado, já se encontra muito acima dos R\$ 40 milhões previstos no passado, sendo que para piorar, a diária média da hotelaria com a pandemia só piorou e (ii) com o cenário político muito desgastado, o cenário fiscal muito degradado e o cenário econômico internacional incerto como estamos presenciando atualmente, a taxa de juros de longo prazo deve voltar a aumentar significativamente, juntamente com o aumento da exigência do investidor por mais prêmio de risco, o que deve afetar diretamente a taxa de desconto dos fluxos de caixa que culmina na obtenção da avaliação do empreendimento, ou seja, é muito provável que exista um impacto negativo no “valuation” do hotel. Estes dois pontos em conjunto, certamente, dificultariam ainda mais, pelo menos no médio prazo ou até que o cenário econômico venha a melhorar, o encontro de outros potenciais investidores interessados no empreendimento hoteleiro.

Com todo o exposto, depois de toda a saga deste ativo dentro do fundo e por possibilitar a resolução do imbróglio, além da incerteza de encontrar um novo interessado em injetar recursos no empreendimento, entendemos que negócio celebrado foi bastante benéfico ao FII.

Por fim, lembramos que na negociação não entraram as 3 residências que, portanto, o FII continua detentor. Assim, com o retorno da obra, esperamos que as residências ganhem atratividade no quesito locação por temporada.

Até o momento o grupo comprador já realizou o pagamento de parte do preço global ajustado, sendo o restante acertado para ser pago até o dia 30/12/2021, quando o saldo líquido será amortizado para os cotistas. Neste sentido, vale destacar que o gestor sugeriu ao administrador do FII que 95% do saldo líquido arrecadado pelo fundo com esta venda seja amortizado aos cotistas tão logo seja possível.

Residências – Empreendimento Residencial

Em julho de 2021, o Gestor recebeu o comunicado do fim das obras físicas das unidades residenciais.

Sendo assim, uma vistoria presencial para analisar item por item de cada casa se fez necessária, antes de recebê-las por definitivo.

Alguns pontos importantes a serem analisados nas residências, sendo:

- Acabamento externo e interno de alvenaria;
- Pintura externa e interna;
- Limpeza dos cômodos;
- Teste do sistema Elétrico;
- Teste do sistema Hidráulico e gás (aquecimento);
- Testes de todas as peças de madeira, como:
 - a. Porta de correr sob trilhos;
 - b. Porta Sanfona separadora de ambiente nos quartos;
 - c. Portas tradicionais;
 - d. Janelas tradicionais;
 - e. Janelas de ventilação;
- Instalação de bancadas de cozinha/banheiro e vidro de box;
- Verificação de guarda-corpo dos cômodos (piscinas, quartos e terraço)
- Aparência dos pisos drenantes;
- Paisagismo; e
- Acabamento das coberturas.

Dito isso, foi agendada uma vistoria onde o Gestor acompanhou presencialmente para validar a entrega. Alguns itens, como é normal nesses casos, precisaram ser refeitos. Foi dado um prazo determinado entre as partes para que todas as pendências fossem cumpridas e as casas devidamente entregues.

Não obstante a isso, o vendedor das unidades deverá entregar as casas com marcenaria. A pandemia trouxe uma escassez absurda de madeira no mercado de móveis planejados. Com isso, a marcenaria da casa 14 foi totalmente entregue, pois também foi pedida mais cedo. A marcenaria da casa 04 e casa 16 foram solicitadas em agosto e devem ser instaladas no mês de outubro de 2021.

Além disso, o Fundo receberá um manual das casas indicando fabricante, garantias, especificações/cuidados entre outros detalhes pertinentes.

Seguem algumas fotos externas das casas tiradas no momento da vistoria.

➤ CASA 04 – VISTA FRONTAL E LATERAL DA CASA



➤ CASA 16 – VISTA FRONTAL, LATERAL E FUNDO (PISCINA) DA CASA





➤ **CASA 14 – VISTA FUNDOS DA CASA**





Vale destacar que já iniciamos o trabalho de preparação das casas para locação, para que estas não fiquem paradas, não trazendo renda. Isto consiste em mapear e orçar a parte de enxoval de cama, mesa e banho, decoração, algumas mobílias, prataria, eletrodomésticos e eletroeletrônicos, utensílios em geral etc. Assim, acreditamos que até o réveillon as casas já estarão aptas a receber locatários, o que já proporcionará surfar a alta temporada 2022.

Eventos ocorridos no 1º trimestre/2021

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de março/2021 com uma variação na cota de **-0,1414% no mês**, com um patrimônio de **R\$ 152.316.509,66** e cota no valor de **R\$ 82,70533305**.

Infelizmente o ano de 2020, por conta da pandemia do COVID-19, foi impactado negativamente em vários setores da economia do país e, certamente, um dos que mais sofreram foi o imobiliário com altos índices de vacância e inadimplência. Dentre os setores mais impactados tivemos o Comercial, Corporativo e Hoteleiro.

Ocorrências relevantes:

1. Taxa de Gestão: *vínhamos monitorando o caixa deste fundo desde início de 2020, até que, em novembro de 2020, depois do fundo atingir R\$ 500 mil de disponibilidades, resolvemos parar de cobrar taxa de administração/gestão do fundo, que vem sendo provisionada, para que pudesse, com esta reserva, fazer frente as despesas que o fundo enfrenta mensalmente. Destaco a principal: taxa condominial e iptu das salas do The One Office.*

2. Consultor Imobiliário: *desde que paramos de cobrar taxa de administração do fundo, decidimos, também, rever o contrato de prestação de serviços do consultor imobiliário Dexter. Nos reunimos com a Dexter e conseguimos, depois de explanar a real situação do fundo, aditar o contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária, onde, ficou acordado que a Dexter deixa de receber mensalmente do fundo e passa a ser remunerada pontualmente, por serviço contratado, quando e se necessário. Ex.: em uma aquisição ou venda de ativo ou na validação anual de laudos de avaliação. Era isto ou a destituição total, uma vez que precisávamos proteger o caixa do fundo.*

Com estas duas decisões, temos caixa suficiente para o fundo não enfrentar problemas por um bom período. Período este que, agora com a resolução de Taubaté (ver ativo The One Office abaixo), certamente teremos sucesso na alienação das salas a preço justo, gerando recursos para serem distribuídos aos cotistas e diminuindo drasticamente a maior despesa mensal do fundo.

Ativos Imobiliários:

A carteira do fundo é composta por 05 (cinco) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

✓ **ATIVO: HOTEL BELO HORIZONTE/MG**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 18.918.853,00 **(-42,79) ***

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 19.784.421,00 **(-40,53%) ***

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 41.328.001,0 **(-39,36%) ***

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2020.*

Eventos ocorridos:

Projeto Hospitalar

No último trimestre de 2020 tivemos uma notícia que, de alguma forma, acreditamos que no médio prazo pode ser muito benéfica. É a tal história de ver o copo meio cheio. Pois bem. Ocorre que, ao apagar das luzes de 2020, a Rede Hospitalar que estava analisando o imóvel, inclusive, com acordo de confidencialidade e memorial de entendimentos assinados e processo avançando, para ali instalar uma de suas Unidades Hospitalares, foi vendida para um fortíssimo Player Hospitalar de presença nacional (entre as 3 maiores do país). Ocorre que, depois desta notícia, a evolução das etapas que deveriam ser cumpridas pelo interessado deu uma arrefecida.

Foi nos enviado um anteprojeto da adaptação do Imóvel para as novas características da Unidade Hospitalar, mas os outros dois itens da etapa acabaram não sendo enviados.

Não somente a Graphen, mas, também, todos os outros detentores de unidades do empreendimento, tem cobrado insistentemente uma nova posição da Rede Hospitalar, mas com pouco sucesso em termos de evolução. A justificativa é que o interesse continua legítimo, mas que a nova diretoria está se inteirando do assunto para dar seguimento. A transação foi bastante grande e complexa, envolveu, também, a aquisição de um grande operador de planos de saúde, clínicas de emergência etc., conforme identifiquei neste fato relevante abaixo, liberado pela parte compradora. Segue:

*A Companhia, através de sua subsidiária integral ***rejeitado*** Serviços Médicos S.A., assinou em outubro de 2020 contrato de compra e venda de quotas e outras*

*avenças para a aquisição de 100% da participação societária do Grupo ***rejeitado***, uma estrutura composta por 3 operadoras de saúde, 3 hospitais, 1 hospital dia e 7 clínicas de atendimento primário.*

As operadoras de saúde possuem suas operações concentradas na região metropolitana de Belo Horizonte/MG, sendo o segundo maior player da região, com cerca de 11% de market share. As 3 operadoras combinadas possuem uma carteira total de cerca de 270 mil beneficiários de planos de saúde também localizados majoritariamente (~80%) na região metropolitana de Belo Horizonte. Mais de 95% dos beneficiários estão em planos coletivos, cujo ticket médio consolidado é de cerca de R\$147.

*A transação inclui a aquisição de 3 hospitais que totalizam 255 leitos, dentre eles o Hospital ***rejeitado***, um dos mais tradicionais e bem reconhecidos do Estado de Minas Gerais, com 70 anos de história, o qual passou recentemente por amplo processo de investimento para modernização e revitalização de estrutura, além de 1 hospital dia com 18 leitos e 7 clínicas de atendimento primário. O Grupo registrou nos últimos 12 meses receita líquida combinada (antes de consolidação) de R\$ 600 milhões, com sinistralidade consolidada de aproximadamente 84%.*

O estado de Minas Gerais, segundo mais populoso do Brasil com mais de 21 milhões de habitantes, possui atualmente cerca de 5 milhões de beneficiários de planos de saúde. Já a região de saúde de Belo Horizonte (conforme definida pela ANS) considera um agrupamento de municípios com cerca de 5,5 milhões de habitantes e 2 milhões de beneficiários de planos de saúde.

Quando concluída, a Companhia fortalecerá ainda mais sua presença no estado de Minas Gerais onde, onde já possui atualmente uma carteira de cerca de 70 mil beneficiários em planos de saúde na região do Triângulo Mineiro. Dentre os planos de expansão orgânica para a região, está prevista a construção de um novo hospital na cidade de Uberlândia com inauguração prevista para o segundo semestre de 2021, além de outras unidades assistenciais como clínicas e prontos atendimentos.

O preço de aquisição (Enterprise Value) é de R\$ 1,5 bilhão, incluindo os imóveis de dois hospitais, que possuem cerca de 10 mil metros quadrados de área construída.

Com a conclusão da Transação, a Companhia ampliará sua estratégia de crescimento por meio de uma plataforma que possibilitará uma operação verticalizada e integrada numa das principais praças de atuação do Brasil, reforçando seu compromisso de expansão, consolidação e, conseqüentemente, criação de valor para seus acionistas.

A última frase nos mostra o intuito que a Companhia tem de crescer e criar raízes em Belo Horizonte. Isto nos dá uma certa confiança e esperança de que voltarão com tudo para a mesa no curto prazo para negociar a aquisição do imóvel.

De todo modo, o prazo que havia sido estipulado para cumprimento do previsto no MoU já se esvaiu, sendo certo que, não existe mais exclusividade da Rede Hospitalar interessada. Obviamente, se eles retornarem para a mesa, não há motivo para não analisarmos, porém, sem exclusividade e com outras condições.

Em paralelo, estamos trabalhando com outras duas opções, que estão analisando a oportunidade. Ambas bastante promissoras. Estão analisando o ativo: a maior rede hospitalar do país e a maior rede hospitalar da cidade de Belo Horizonte.

Ainda, para deixar ainda mais explícito como o segmento hospitalar encontra-se muito aquecido, totalmente na contramão, por exemplo, do segmento de shopping centers e afins e, para evidenciar como é muito factível a transformação de imóveis já existentes em planta hospitalar, sendo necessário, obviamente, sempre alguns pré-requisitos, deixamos registrado aqui uma notícia dada por um grande veículo de comunicação aqui de São Paulo noticiando que, possivelmente, um grande shopping center de área nobre da capital.

No setor de shopping centers, a coisa está pra lá de preta. No Grupo Multiplan, um dos maiores operadores de shopping centers do país, já existe empreendimento que dificilmente irá reabrir as portas depois do último lockdown imposto pelo governo de São Paulo. A mais nova vítima da pandemia e das medidas restritivas é o deficitário Shopping Vila Olímpia, que deve virar um grande hospital. Segundo fontes ouvidas pelo blog, a Prevent Senior deve concluir nas próximas semanas as negociações para assumir o imóvel.

✓ **ATIVO: TERRAVISTA BOUTIQUE - TXAI RESORTS – TRANCOSO/BA**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras: R\$ 38.922.265,10 (+126,17%) *

Valor Adquirido – Unidades Residenciais: R\$15.000.000,00

Valor Atualizado – Unidades Residenciais: R\$ 15.337.329,55 (+2,25%) **

* *laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2019.*

** *Laudo de avaliação confeccionado na metodologia do valor de mercado*

Residências – Empreendimento Residencial

A evolução de obras físicas no último mês foi de 3,55% acumulando um total de 98,11%.

No momento a obra já está nos detalhes de segunda demão de pintura, FF&E e Paisagismo, com perspectiva de finalização total no final do mês de março.

É importante destacar também que a evolução física acompanhou a evolução financeira. Isso significa que todos os serviços pagos foram devidamente utilizados e que a obra segue conforme o orçamento inicial, indicando que o FUNDO foi efetivo no planejamento.

Segue abaixo um resumo dos serviços executados, evolução das obras e fotos das unidades residenciais:

Janeiro/2021

SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- **CASA 04**
 - i. Conclusão do forro gesso.
 - ii. Execução do forro em tala de dendê.
 - iii. Instalação de 90% das esquadrias de madeira.
 - iv. Execução de 65% de toda a pintura interna.
 - v. Execução do revestimento de piscina.
 - vi. Instalação de todas as bancadas internas.
 - vii. Execução de 90% dos serviços de fiação e instalações.
 - viii. Executado 70% do nivelamento para a instalação do piso drenante.
 - ix. 50% dos serviços de pintura externa.

- **Casa 14**
 - i. Conclusão da pintura externa.
 - ii. Acerto dos boxes (concluídos).
 - iii. Revisão de pintura e acabamento de pastilhas.
 - iv. Preparação dos jardins internos e área externa para o paisagismo.

- **Casa 16**
 - i. Conclusão do revestimento da piscina.
 - ii. Arremates internos nas suítes 3 e 4 para pintura.
 - iii. Arremates dos boxes
 - iv. Arremates e substituição de pastilhas dos banheiros.
 - v. Pintura das suítes 1, 2 e 3.

Fevereiro/2021

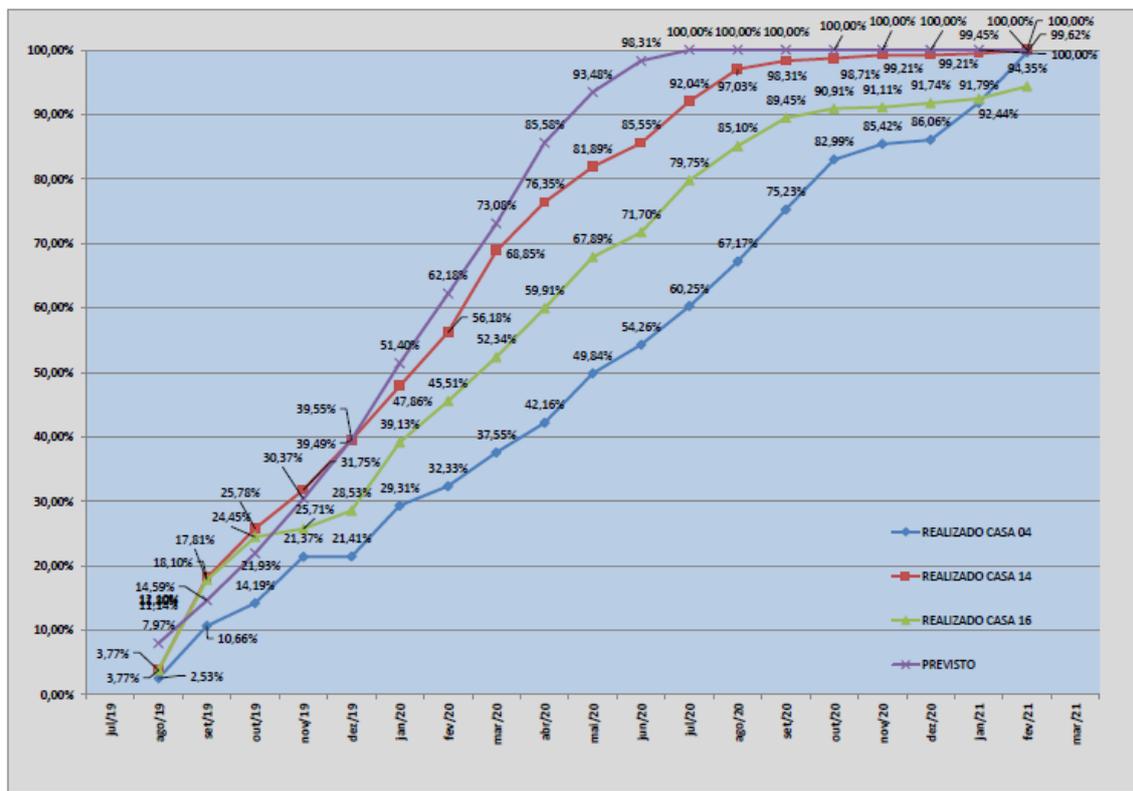
SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- **CASA 04.**
 - i. Conclusão da pintura externa.
 - ii. Conclusão do forro em tala de dendê.
 - iii. Conclusão do porcelanato.
 - iv. Conclusão das esquadrias de madeira.
 - v. Execução de 85% de toda a pintura interna.
 - vi. Conclusão do sistema de filtragem de piscina.
 - vii. Conclusão de todas as redes de água quente e ar-condicionado.
 - viii. Conclusão dos serviços de fiação e instalações.
 - ix. Substituição das pastilhas de banheiro devido à baixa qualidade de instalação.

- **Casa 14**

- i. Conclusão dos serviços internos a casa
 - ii. Início do paisagismo.
 - iii. Montagem e instalação do FF&E.
 - iv. Substituição das pastilhas de banheiro devido à baixa qualidade de instalação.
- **Casa 16**
 - i. Conclusão dos serviços de pintura.
 - ii. Início do paisagismo.
 - iii. Instalação de louças e metais.
 - iv. Conclusão das varandas e banheiros em estrutura metálica.
 - v. Arremates e substituição de pastilhas dos banheiros.
 - vi. Acerto externo do terreno para início do paisagismo.

Gráfico Físico – Evolução Física da Obra



A média no período foi de **45 colaboradores efetivos**, sendo a equipe composta por 50 colaboradores contratados. Ainda, além da mão de obra direta, existem na obra:

- 1 Engenheiro de contrato
- 1 Engenheiros de produção
- 1 Encarregado de compras
- 1 Encarregado de obras

- 1 Encarregado de Recursos Humanos
- 1 Almojarife

Habite-se – o pedido de habite-se para todas as residências foi realizado em dezembro/2020, porém, o novo prefeito, que assumiu no primeiro dia útil de janeiro/2021, suspendeu por 90 dias a emissão, renovação e aprovação de alvarás concedidos entre 01/10/2020 a 31/12/2020, para avaliação da nova administração. Acreditamos que, uma vez que a obra cumpre todos os requisitos exigidos pela prefeitura, assim que voltar estas emissões, o habite-se das residências saiam e, assim, será possível individualizar as matrículas, averbar a construção e escriturá-las ao fundo de forma definitiva.

Assim que isto ocorrer, as casas poderão fazer jus ao que sempre se propôs. Poderemos colocá-las para locação de temporada ou mesmo, eventualmente e oportunisticamente, vendê-las. Importante é ressaltar que Trancoso vem surpreendendo ainda mais como um destino turístico de altíssimo padrão e, assim sendo, vem despertando muito interesse da classe social mais alta por locação de residências de temporada. Vira e mexe somos abordados por *concierges* (é assim que as empresas especializadas em locações de residências de alto padrão na região de denominam, já que costumam dizer que, além da locação em si, eles oferecem experiência e, portanto, entregam todo tipo de serviço necessário para o conforto do hóspede) interessados em catalogar as casas em seus *books* para ofertarem para locação. Assim, no curto prazo, uma vez que agora só falta terminar o paisagismo e menos da metade da parte de marcenaria, poderemos liberar as casas para a geração de renda, apenas aguardando o cumprimento do rito burocrático do habite-se e registro de imóveis para tal.

Registro Fotográfico da Obra



CASA 04 – Fachada do imóvel e preparação para o Paisagismo



CASA 04 – Fachada do imóvel e preparação para o Paisagismo



CASA 04 – Vista da suite de Fundos para Piscina



CASA 04 – Equipamentos da casa de máquinas



CASA 14 – Fachada Frontal



CASA 14 – Fachada Frontal com Paisagismo



CASA 14 – Fachada e área externa



CASA 14 – Fachada Lateral



CASA 14 – Fachadas e área externa



CASA 14 – Vista da Piscina



CASA 14 – Marcenaria das Suítes



CASA 16 – Fachada Frontal



CASA 16 – Vista Interna detalhando a altura do pé direito



CASA 16 – Término da Pintura Externa



CASA 16 – Vista da Piscina

Resort – Empreendimento Hoteleiro

Com o término das residências e, portanto, a desoneração das unidades hoteleiras, pudemos começar um trabalho ativo de ajuda do incorporador a encontrar um novo player para injetar recursos no empreendimento, terminando a parte hoteleira. Isto acontecerá via aquisição das unidades hoteleiras em estoque da incorporadora. Por si só, este valor não será suficiente, mas, quando se adiciona a ele os saldos devedores de unidades que pararam de pagar suas obrigações quando a obra parou suas atividades, acaba-se chegando no valor muito próximo para entrega do empreendimento, com FF&E e HEOS.

Iniciamos a jornada de *road show* com foco apenas na parte do estoque existente para servir de lastro na obtenção dos recursos, porém, depois de avaliarmos de forma mais ampla a situação, detectamos a existência de maleabilidade para muitas outras composições na sociedade. Sabemos que existem vários perfis de investidores, então, abrimos o leque e ofertamos, além da possibilidade simples da aquisição do estoque, conforme já explica anteriormente, também, a opção de aquisição de parte majoritária do pool hoteleiro ou mesmo da totalidade das unidades, mostrando como cada opção se viabilizaria. Ainda, depois de se reunir com os executivos da bandeira TXAI, passamos a trabalhar com a possibilidade de se idealizar um negócio mais amplo e em etapas, incluindo o atual *flagship* TXAI Itacaré e outros projetos já prospectados para serem

operados pela bandeira, por exemplo, Inhotim com mais da metade das obras executadas, além de áreas espetaculares prospectadas com projetos assinados em Ponta dos Ganchos/SC, Paraty/RJ, Camaragibe/AL, Carneiros/PE e Barra Grande/PI.

Em fevereiro/2021, depois de conversas com algumas casas interessadas, um grande player colocou uma proposta para o incorporador de aquisição das unidades em estoque, onde, depois de muitas contas foi aceita. Neste momento o processo está em estágio de due diligence legal. É uma infinidade de certidões que foram solicitadas, mas, pelo que estamos acompanhando, ainda que de fora do processo, está andando, mesmo com pandemia e restrição de funcionamento dos cartórios. Esperamos ter uma definição até o final do mês de março.

Ainda, no que tange o fundo, além da excelente notícia de que isto, por si só, faz com que a obra retorne e resolva o problema do resort, em tratativas com os interessados, eles se manifestaram bastante interessados na aquisição de parte ou da totalidade das unidades do FII. Esperar para ver, mas pode ser uma boa opção também, depende do preço, obviamente.

✓ **ATIVO: THE ONE OFFICE – TAUBATÉ/SP**

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 15.748.000,00 (+53,84%) **

** *empreendimento concluído.*

Baixa da hipoteca: Sabemos sobre o atraso/demora dos prazos do judiciário brasileiro, em especial no julgamento do empreendimento THE ONE OFFICE – TAUBATÉ, que sofremos com a demora do julgamento da segunda instancia em quase três anos.

Porrém, ainda que com muito atraso, no dia 24 de fevereiro, ocorreu o julgamento, onde a decisão dos desembargadores manteve a decisão de primeira instância quanto as exonerações das hipotecas que recaem sobre cada unidade.

Vejam parte da transcrição do acordão:

A sentença questionada julgou PROCEDENTE a ação proposta por FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS-FII contra SPE ITÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e BANCO BRADESCO S/A. Em consequência, torno definitiva a tutela concedida a fls. 227/228 para determinar o cancelamento das hipotecas averbadas nas matrículas do Cartório de Registro de Imóveis local.

.
.

Com efeito, o conjunto probatório produzido comprova que a parte Autora, ora apelada, firmou compromisso de compra e venda de trinta e quatro unidades imobiliárias, cujo empreendimento foi financiado pela Instituição Financeira requerida, com garantia hipotecária gravada sobre o imóvel adquirido pela autora.

Do mesmo modo, a quitação do preço ajustado pela aquisição das sobreditas unidades é incontroversa, haja vista que sequer foi impugnado pelos corréus, de sorte que, de longa data, a jurisprudência vem reconhecendo o direito do adquirente, que quitou o preço do imóvel em receber o bem de raiz livre e desembaraçado, cancelando-se a hipoteca instituída em favor de instituição financeira.

Por oportuno, cumpre ressaltar que conforme mencionado na sentença questionada, aplicável à espécie o entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça (Súmula 308) “a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração de promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”.

Acerca do tema, já se pronunciou esta Colenda 8ª Câmara de Direito Privado:

- 1. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Compromisso de compra e venda - Partes que firmaram contrato de venda e compra de bem imóvel - Responsabilidade da incorporadora em outorgar escritura definitiva após o pagamento - Inocorrência Autoresapelantes que procederam à quitação total do valor devido, sem financiamento bancário - Imóvel oferecido pela incorporadora ao banco como garantia real por hipoteca Falta de quitação do mútuo feito pela construtora com o banco - Óbice oferecido à transferência do bem Ineficácia do inadimplemento perante os adquirentes do imóvel Súmula 308, do STJ Procedência Reclamo recursal dos autores quanto à sucumbência – Cabimento Razões do recurso do banco que desatendem os requisitos previstos no artigo 1010, III, do CPC, ferindo o princípio da dialeticidade Recurso dos autores provido e do réu não conhecido. Apelação Cível nº 005847790.2012.8.26.0100, Rel. Mônica de Carvalho, j. 19.06.2019.**
- 2. APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PEDIDO DE CANCELAMENTO DA HIPOTECA QUE GRAVA O IMÓVEL ADQUIRIDO PELOS AUTORES PROCEDÊNCIA INCONFORMISMO DO BANCO ***REJEITADO*** Gravame instituído em razão do financiamento do empreendimento obtido pela construtora, que dá as unidades imobiliárias em garantia ao agente financiador Impossibilidade de se opor a hipoteca em face do adquirente, que quita o preço do imóvel Princípio da boa-fé das relações negociais Inteligência da súmula 308 do STJ Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. Apelação Cível nº 1068961-74.2017.8.26.0100, Rel. Alexandre Coelho, j. 07.06.2019.**

Analisando a decisão do tribunal, fica nítido que a nossa tese estava correta e que a jurisprudência jogava a nosso favor. O único óbice que, de fato, enfrentamos, foi o tempo decorrido para o julgamento ocorrer.

Agora, como próximos passos, temos que aguardar o decurso dos prazos para recursos com efeitos suspensivos, e depois, podemos propor cumprimento provisório.

A GRAPHEN acredita que a etapa do pedido do cumprimento provisório é muito provável, ainda que caiba recursos da outra parte, levando em considerações outros julgamentos similares.

Vale considerar que esse resultado veio em um momento que continua movimentado o mercado imobiliário em Taubaté/SP e agora, quando das baixas das hipotecas das matrículas, poderemos negociar as unidades por preços que acreditamos ser justo e benéfico para o Cotista.

Venda das Unidades: A partir do momento que conseguirmos o cumprimento provisório da decisão, trabalharemos as vendas de forma mais assídua, pois não teremos o prejuízo do ônus da HIPOTECA como possível risco ao comprador.

Após a efetividade das baixas das hipotecas, será interessante marcarmos um *call* com cada corretor/imobiliária que tratávamos para atualizá-los e indicar a necessidade de retomar as propostas de venda.

Eventos ocorridos no 3º trimestre/2020

● Rentabilidade:

O fundo fechou o mês de setembro/2020 com uma variação na cota de **-0,1233% no mês**, com um patrimônio de **R\$ 156.616.918,87** e cota no valor de **R\$ 85,0403837**.

Ativos Imobiliários:

A carteira do fundo é composta por 05 (cinco) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

✓ ATIVO: HOTEL BELO HORIZONTE/MG

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 20.410.600,11 **(-38,28%) ***

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 19.517.635,79 **(-41,34%) ***

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 42.666.777,00 **(-37,40%) ***

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia ASIF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2019.*

Eventos ocorridos:

Projeto Hospitalar

Este trimestre tivemos apenas o processo de assinatura do documento de entendimento por todas as partes e, portanto, o prazo que já está correndo.

Relembrando, no mês de novembro teremos uma reunião com a Rede Hospitalar para a apresentação da etapa I, que, resumidamente, consiste em:

- (i) Análise e apresentação da viabilidade da adaptação do Imóvel para utilização como Unidade Hospitalar, inclusive no que tange todas as licenças de órgãos públicos envolvidos em uma operação de Unidade Hospitalar;
- (ii) Elaboração e apresentação de projeto preliminar de adaptação do Imóvel para as características da Unidade Hospitalar, o qual deverá ser submetido aos Proprietários do Empreendimento para aprovação; e
- (iii) Realização de auditoria jurídica, contábil e financeira no Imóvel e na SPE Cesto.

Tão logo esta reunião ocorra e seja do conteúdo dos detentores de unidades, automaticamente, vamos à etapa II, dando continuidade ao processo como um todo.

Nossa previsão é que ainda dentro do primeiro trimestre de 2021 possamos ter o negócio fechado e operador hospitalar iniciando as adaptações no edifício.

✓ **ATIVO: TERRAVISTA BOUTIQUE - TXAI RESORTS – TRANCOSO/BA**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras: R\$ 38.750.470,32 (+125,17%) *

Valor Adquirido – Unidades Residenciais: R\$15.000.000,00**

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2019.*

*** Laudo de avaliação confeccionado na metodologia do valor de mercado após a conclusão das obras / Reavaliação periódica anual ainda não realizada.*

Residências

A evolução de obras físicas no último trimestre foi de 6,57% acumulando um total de 86,65%.

No momento a obra já está nos detalhes de acabamentos como pintura e textura, instalações de portas, janelas e verificação de elétrica e hidráulica. Diferente dos serviços de fundação, lajes e alvenaria, esses necessitam de menos colaboradores, porém com uns serviços minuciosos e detalhista.

Além desses, há detalhes que estão sendo finalizados como forros de gesso, acabamento nas madeiras através da aplicação de verniz e finalização do serviço de impermeabilização. Todos esses também são serviços executados ao final da obra.

No mês de outubro já entrará o paisagismo, finalização das piscinas e término do ramal de águas pluviais e esgoto.

É importante destacar também que a evolução física acompanhou a evolução financeira. Isso significa que todos os serviços pagos foram devidamente utilizados e que a obra segue conforme o orçamento inicial.

Segue abaixo um pouco dos serviços executados, evolução das obras e fotos das unidades residenciais:

Julho/2020

SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- a. REVESTIMENTO PAREDES INTERNAS

- b. EXECUÇÃO DA ESTRUTURA DO TELHADO DA CASA 04.
- c. INSTALAÇÃO DE ESQUADRIAS DE MADEIRA
- d. INSTALAÇÃO DE REDE FRIGORIGENA E AQUECIMENTO
- e. COLOCAÇÃO DE FECHADURAS
- f. COLOCAÇÃO DE VIDROS
- g. INSTALAÇÃO DE VIDROTEL BANHEIROS
- h. CONCLUSÃO DA IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADO
- i. INÍCIO DA INSTALAÇÃO DOS BOXES DOS BANHEIROS
- j. EXECUÇÃO DO ACABAMENTO RIPADO DE MADEIRA NAS FACHADAS
- k. SEGUNDA DEMÃO DE PINTURA INTERNA
- l. PRIMEIRA DEMÃO DE PINTURA EXTERNA

Agosto/2020

SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

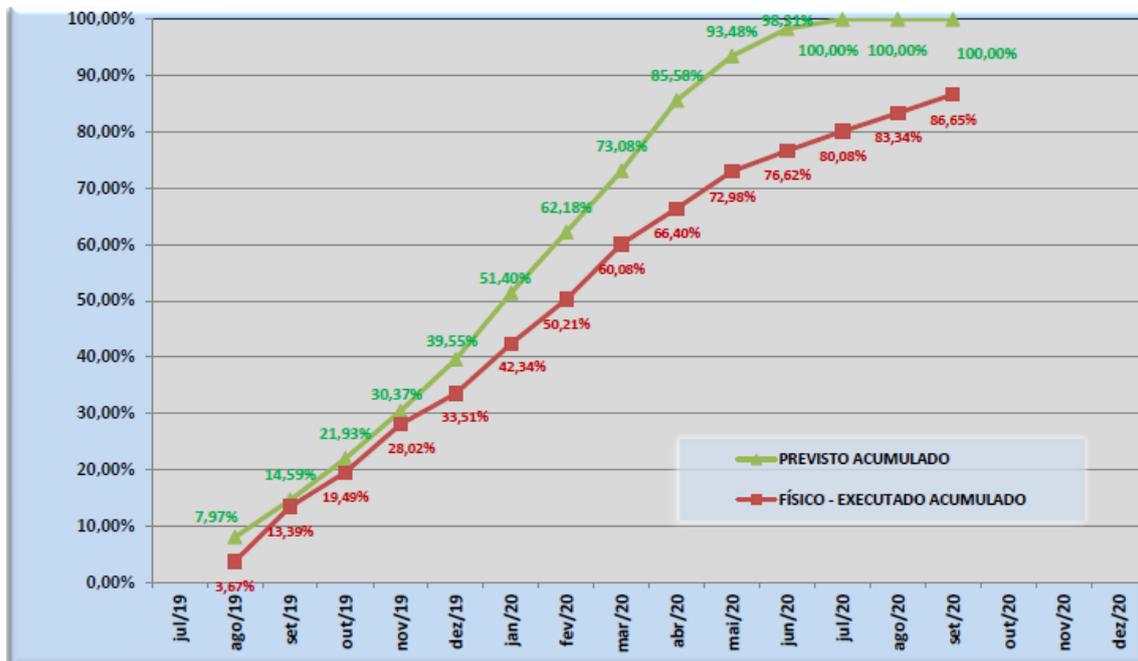
- a. CONCLUSÃO REVESTIMENTO PAREDES INTERNAS E EXTERNAS
- b. EXECUÇÃO DA ESTRUTURA DE MADEIRA ESCADA DA CASA 04.
- c. INSTALAÇÃO DE REDE FRIGORIGENA E AQUECIMENTO
- d. APLICAÇÃO DE TEXTURA EXTERNA
- e. INSTALAÇÃO DOS BOXES DOS BANHEIROS
- f. CONCLUSÃO DO ACABAMENTO RIPADO DE MADEIRA NAS FACHADAS

Setembro/2020

SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- a. CONCLUSÃO CONTRAPISO ANDAR SUPERIOR CASA 04.
- b. INSTALAÇÕES DE AR E AQUECIMENTO
- c. PINTURA EXTERNA
- d. PREPARAÇÃO BASE PISO DRENANTE
- e. CONCLUSÃO DE TUBULAÇÕES EXTERNAS E ACERTO DE TERRENO
- f. CORREÇÃO IMPERMEABILIZAÇÃO

Gráfico Físico – Evolução Física da Obra



A média no período foi de **54 colaboradores efetivos**, sendo a equipe composta por 60 colaboradores contratados. Além da mão de obra direta, existem na obra:

- 1 Engenheiro de contrato,
- 2 Engenheiros de produção,
- 1 Encarregado de escritório,
- 1 Encarregado de compras,
- 1 Almoxarife

Registro Fotográfico da Obra



Vista externa lateral da casa 04



Vista Interna da sala com destaque a piscina de borda infinita



Vista externa da fachada da casa 14



Vista interna da sala com destaque para acabamentos



Vista interna da sala com destaque para acabamentos



Vista interna da sala com destaque para acabamentos



Vista do Solarium com destaque para a jardineira



Vista do Solarium com destaque para a piscina



Fachada com detalhes do acabamento frontal com pedras MOLEDO



Fachada com detalhes do acabamento frontal com pedras MOLEDO



Vista da sala para área verde e piscina de borda infinita



Vista externa com destaque para impermeabilização

✓ **ATIVO: THE ONE OFFICE – TAUBATÉ/SP**

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 16.663.000,00 (+61,43%) **

*** empreendimento concluído.*

Ao final do 3º trimestre tivemos uma melhora na perspectiva de venda das unidades. Ao todos, foram quase 10 visitas feitas e maior procura por locação e venda das unidades.

Diferente das visitas que tivemos anteriormente, essas geraram propostas que estão sendo estudadas e que são mais próximas da realidade do mercado e do valor alvo de venda, sendo um indicador positivo.

O grande problema enfrentado é a impossibilidade de financiamento junto ao agente bancário, por conta das hipotecas que ainda recaem sobre as unidades. Porém, apesar das dificuldades, uma coisa conseguimos concluir. Demanda pelo empreendimento existe!

Ainda, no que tange a questão das baixas das hipotecas, ao final de setembro houve uma decisão transitado em julgado de um outro processo semelhante ao nosso, do mesmo empreendimento, porém, em outra vara, mas que fortalece a jurisprudência, e foi totalmente favorável ao comprador de boa fé, o que nos leva a pensar que nosso julgamento, quando ocorrer, terá o êxito que tanto acreditamos. Certamente este julgamento foi um excelente indicador.

Continuamos atentos, semanalmente ligados, acompanhando o andamento da fila de julgamentos. Eles sempre seguem uma ordem cronológica, de acordo com a ordem de entrada dos recursos no gabibeneite do desembargador. Assim, apesar de todos os atrasos, seguimos na mesma posição e, por isso, acreditamos que o julgamento deva ocorrer ainda este ano.

Eventos ocorridos no 2º trimestre/2020

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de Junho/2020 com uma variação na cota de **-0,1144% no mês**, com um patrimônio de **R\$ 157.205.134,50** e cota no valor de **R\$ 85,35977509**.

Ativos Imobiliários:

A carteira do fundo é composta por 05 (cinco) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

- ✓ **ATIVO: HOTEL BELO HORIZONTE/MG**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 20.410.600,11 (-38,28%) *

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 19.517.635,79 (-41,34%) *

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 42.666.777,00 (-37,40%) *

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2019.*

Eventos ocorridos:

Projeto Hospitalar

No relatório passado explicitamos sobre o memorial de entendimentos. Pois bem, este documento acaba de ser assinado com ajustes mínimos em relação ao que apresentamos anteriormente. Apenas o prazo se dilatou em 30 dias, passando para 120 e não os 90 dias que havíamos sugeridos. Lembrando que o prazo sugerido pela outra parte inicialmente era de 150 dias. Logo, acabamos no meio do caminho. E, sendo cumprido, está de ótimo tamanho.

Assim, teremos:

O grupo interessado se compromete, no prazo de 120 dias, a realizar o Estudo de Viabilidade do Projeto completo, conforme o plano de ação descrito abaixo:

Etapa I – em até 60 dias a contar da assinatura deste Acordo para que seja cumprido os itens acima, sendo certo que dentro deste período já exista uma reunião onde deva ocorrer a apresentação dos trabalhos da Etapa I:

- (i) Análise e apresentação da viabilidade da adaptação do Imóvel para utilização como Unidade Hospitalar, inclusive no que tange todas as licenças de órgãos públicos envolvidos em uma operação de Unidade Hospitalar;
 - (ii) Elaboração e apresentação de projeto preliminar de adaptação do Imóvel para as características da Unidade Hospitalar, o qual deverá ser submetido aos Proprietários do Empreendimento para aprovação; e
 - (iii) Realização de auditoria jurídica, contábil e financeira no Imóvel e na SPE Cesto;
- e

Etapa II – em até 60 dias a contar da assinatura deste Acordo para que seja cumprido os itens acima, sendo certo que dentro deste período já exista uma reunião onde deva ocorrer a apresentação dos trabalhos da Etapa II:

- (i) Elaboração e apresentação de orçamento e cronograma de investimentos para conclusão da adaptação do Imóvel, assim como apresentação da forma de financiamento da obra e da aquisição dos equipamentos necessários para o funcionamento da Unidade Hospitalar; e
 - (ii) Apresentação de estudo econômico financeiro da Unidade Hospitalar (plano de negócios + valuation), além da comprovação da capacidade financeira para suportar a necessidade de caixa para o desenvolvimento do empreendimento, em especial em sua fase inicial.
- e

Etapa III – depois de passada a segunda reunião, em até 15 dias, será apresentado pelo grupo interessado aos proprietários do empreendimento uma proposta firme, com todas as condições comerciais (forma, valores, prazos) para a realização do negócio.

Habite-se

Na prefeitura de Belo Horizonte, nenhum novo movimento ocorreu em relação ao andamento do processo de obtenção do Habite-se. Não conseguimos afirmar se existiu algum freio proposital, pois no histórico registrado no sistema da prefeitura, como é possível verificar na figura abaixo, não aparece mais nenhuma ocorrência nova desde dezembro/2019.

Protocolo Único: 0141975
Município: SPE CESTO INCORPORADORA S.A
Endereço: RUA RIO DE JANEIRO, 18 - CENTRO - 30160-040
Iptu: 001028 009 0015

HISTÓRICO POR PROTOCOLO		HISTÓRICO CRONOLÓGICO				
Protocolo	Data origem	Origem	Data Destino	Destino	Quem fez?	Andamento
0141975-041	20/12/2019	GECOE	20/12/2019	GELED		Encaminhado
0141975-041	20/12/2019	GELED	20/12/2019	GELED		Informe

✓ **ATIVO: TERRAVISTA BOUTIQUE - TXAI RESORTS – TRANCOSO/BA**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras: R\$ 38.750.470,32 (+125,17%) *

Valor Adquirido – Unidades Residenciais: R\$15.000.000,00**

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2019.*

*** Laudo de avaliação confeccionado na metodologia do valor de mercado após a conclusão das obras / Reavaliação periódica anual ainda não realizada.*

Eventos ocorridos:

Pandemia COVID-19

Este empreendimento está em obra, ainda que em uma velocidade moderada, então, é válido destacar que, até o momento, nenhum caso de COVID-19 foi confirmado no canteiro de obra, o que demonstra que as medidas tomadas pela equipe estão sendo eficientes no combate localizado ao coronavírus. Uma suspeita ocorreu, porém, o colaborador foi afastado imediatamente para seguir quarentena, a cumprindo mesmo testando negativo para o vírus.

A Prefeitura de Porto Seguro manteve as restrições adotadas, incluindo a necessidade de uso de máscaras de proteção individuais a todos os trabalhadores durante todo o período de trabalho, disponibilidade de álcool em gel e constante observação aos produtos de higiene nos banheiros além de manter o distanciamento dos colaboradores. A obra realiza medição de temperatura corporal duas vezes ao dia, em seus colaboradores.

A secretária de Saúde de Porto Seguro, através de seu portal eletrônico, informa que o número de casos confirmados na cidade passou de 190 casos em 31/5 para 695 casos em 30/6, casos confirmados.

Mesmo com todas as preocupações e com o decreto que limitada a quantidade de profissionais no canteiro de obras, foi possível evoluir na obra.

Atualmente o decreto da Prefeitura de Porto Seguro indica que o retorno das atividades turísticas, que em tese seria a última a retornar, voltou dia 15/julho com certas limitações. Essa notícia traz animo a região, que tem destaque turístico no Brasil e tem boas perspectivas para o Futuro. Vale lembrar que a moeda desvalorizada ante o Dólar e Euro, pode trazer um aquecimento do turismo interno, fazendo com que o brasileiro priorize viajar em território nacional pelo poder aquisitivo da moeda Real. Esperemos!

Residências

Abril/2020

SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- a. MONTAGEM DAS VIGAS, PILARES E LAJE PRÉ FABRICADA DA CASA 04.
- b. ESCAVAÇÃO, ARMAÇÃO, CONCRETAGEM CASA DE MÁQUINAS CASAS 11 12 E 14.
- c. APLICAÇÃO DE MASSA NAS PISCINAS DAS CASAS 10 11 12 E 14.
- d. INSTALAÇÃO ESQUADRIAS DE MADEIRAS CASAS 10 11 12 E 14.
- e. APLICAÇÃO DE PORCELANATO NAS CASAS 10 11 12 E 14.
- f. EXECUÇÃO DE FORRO DE TALA DE DENDE NAS CASAS 10 11 12 14 E 16
- g. EXECUÇÃO DE FIAÇÃO ELÉTRICA CASAS 10 11 12 E 14 E INFRA CASAS 16 E 4.
- h. EXECUÇÃO DE INSTALAÇÃO REDE ESGOTO EXTERNA CASAS 10 11 12 E 14
- i. EXECUÇÃO DO TELHADO CASA 16
- j. ACERTO DOS BEIRAS DOS TELHADOS
- k. EXECUÇÃO DO SHAFT DE SERVIÇOS CASAS 14 12
- l. EXECUÇÃO EXAUSTÃO, REDES DE AGUA QUENTE E AR CONDICIONADO EXTERNA.

Maio/2020

SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- a. CONCRETAGEM LAJES VIGAS E PILARES CASA 04 (1º Pavimento).
- b. REATERRO CASAS DE MÁQUINAS CASAS 11 12 E 14.
- c. APLICAÇÃO DE REVESTIMENTO PISICINAS CASAS 10 11 12 E 14 (70% EXECUTADO).
- d. INSTALAÇÃO ESQUADRIAS DE MADEIRAS CASAS 10 11 12 E 14. (95% EXECUTADO).
- e. APLICAÇÃO DE PORCELANATO NAS CASAS 10 11 12 E 14. (95% EXECUTADO).
- f. EXECUÇÃO DE FORRO DE TALA DE DENDE NAS CASAS 10 11 12 14 E 16
- g. EXECUÇÃO DE INSTALAÇÃO REDE ESGOTO EXTERNA CASAS 10 11 12 E 14
- h. EXECUÇÃO DO SHAFT DE SERVIÇOS CASAS 10 E 11.
- i. EXECUÇÃO EXAUSTÃO, REDES DE ÁGUA QUENTE E AR CONDICIONADO EXTERNA
- j. INSTALAÇÕES DE VIDROS (60% EXECUTADOS).
- k. PEDRA REGIONAL NAS PAREDES DOS BANHOS EXTERNOS 10 12 14 E 16

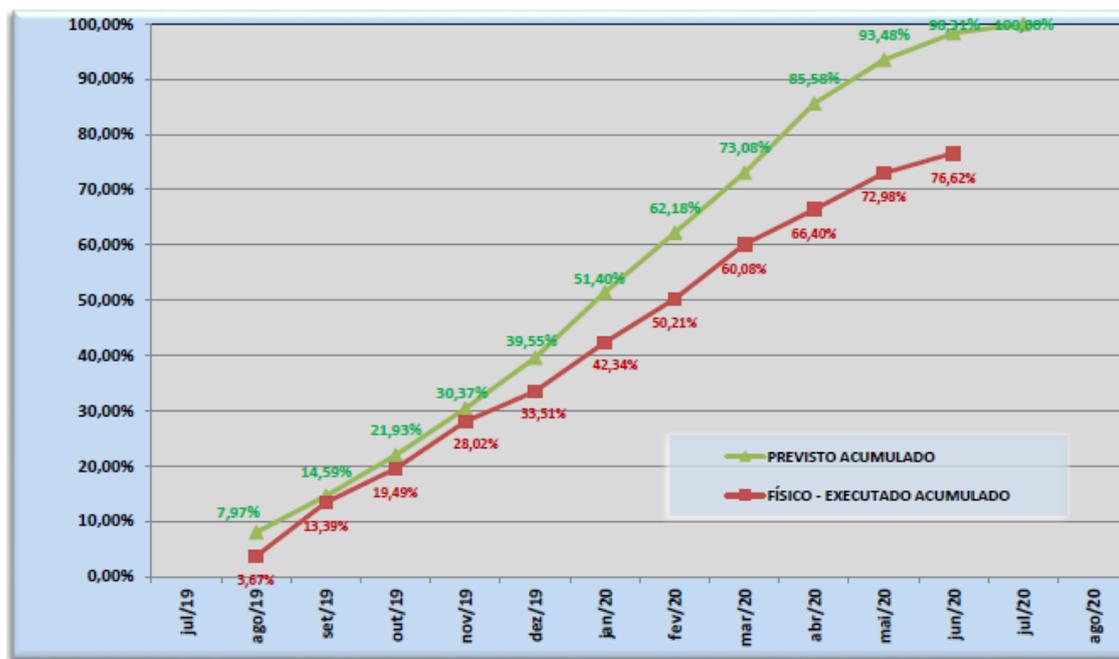
- I. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSSANITÁRIAS CASAS 10 12 14 E 16 (85% EXECUTADAS).

Junho/2020

SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- a. ALVENARIAS CASA 04.
- b. INSTALAÇÕES DO PISO TÉRREO CASA 04.
- c. REBOQUE PAREDES CASA 04.
- d. REBOQUE PAREDES INTERNAS CASA 16.
- e. INSTALAÇÕES ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS CASAS 10 A 14.
- f. CERAMICA VIDROTEL NOS BANHEIROS CASAS 10 11 12 E 14.
- g. PASSAGEM DE FIOS ELETRICOS CASAS 10 11 12 14 E 16
- h. PINTURA INTERNA DAS CASAS 10 A 16.
- i. PINTURA EXTERNA CASAS 13 E 14
- j. REVESTIMENTO DE PISCINAS CASAS 10 12 E 14

Gráfico Físico – Evolução Física da Obra



A média no período foi de **84 colaboradores efetivos**, sendo a equipe composta por 98 colaboradores contratados. Além da mão de obra direta, existem na obra:

- 1 Engenheiro de contrato
- 2 Engenheiros de produção
- 1 Encarregado de compras
- 1 Encarregado de obras
- 1 Almojarife
- 1 Técnico de recursos humanos
- 1 Técnico de segurança
- 1 Técnico de engenharia

Registro Fotográfico da Obra



FACHADA DA CASA 12



INSTALAÇÃO PEDRA HIJAU NA PISCINA



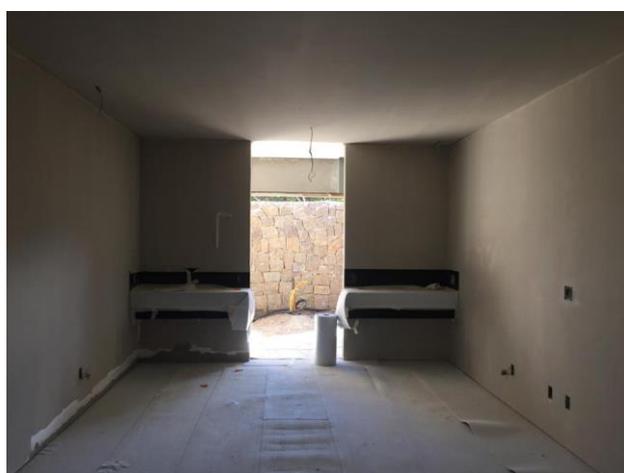
VISTA DO LIVING



VISTA DO LIVING



VISTA WC DA SUÍTE



VISTA WC DA SUÍTE MASTER



VISTA DA COZINHA



ESQUADRIAS DOS QUARTOS

Resort

Estamos trabalhando em outras frentes, nas que haviam sido abertas e outras novas que mostraram interesse no empreendimento. Ao mesmo tempo que este setor foi um dos mais impactados com a pandemia que vivemos, acreditamos no argumento que, após passado este período mais difícil, o setor pode ser um dos que mais verão pujança, principalmente, o turismo de lazer, que é o caso do empreendimento. As pessoas tenderão a querer usufruir de forma diferente o seu tempo, aproveitando mais seu tempo livre. Acreditamos que o possuir bens materiais cada vez mais dará espaço para a vivência de experiências. É uma aposta que temos e é uma ideia que vem ganhando mais e mais adeptos dia a dia, inclusive, entre os potenciais interessados. Agora que as residências estão em sua reta final e, portanto, vamos poder trabalhar com o empreendimento desonerado da hipoteca, não temos dúvidas que acharemos o parceiro que injetará recursos no resort.

✓ **ATIVO: THE ONE OFFICE – TAUBATÉ/SP**

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 16.663.000,00 (+61,43%) **

** *empreendimento concluído.*

No trimestre, tivemos 4 visitas de corretores com clientes em nossas unidades e todas envolveram propostas.

Infelizmente as propostas colocadas na mesa foram abaixo do valor de interesse de venda do fundo, mas já mostra que o mercado está se aquecendo novamente e que o mercado imobiliário volta a ser atraente, inclusive, como meio de investimentos, com o atual cenário de taxas de juros do país. Continuamos analisando propostas, porém, o fato de existir a oneração das matrículas limita demais nossas negociações.

Infelizmente, por conta da pandemia, ainda não tivemos o agendamento da sessão de julgamento presencial no Tribunal de Justiça de São Paulo do Recurso onde o fundo busca a baixa das hipotecas gravadas na matrícula das unidades.

O processo teve alguns andamentos, mas todos prévios ao julgamento definitivo. Por parte do Fundo, cuidamos de deixar os interesses bem resguardados, cuidando bem destes andamentos intermediários, prévios ao Julgamento do recurso. Neste sentido, os advogados peticionaram no sentido de esclarecer que havia um pequeno deslize na decisão comentada assim, em que dava ordens às outras partes. De pronto, após nosso apontamento, a Desembargadora reconheceu o erro e o corrigiu. Na prática era um erro simples, uma questão jurídica, mas que

poderia resultar numa posterior anulação do julgamento caso uma das outras partes tivesse interesse em atrasar o resultado da demanda. Portanto, uma decisão necessária.

É certo que a pandemia do COVID-19 trouxe atrasos importantes ao bom andamento do recurso, pois, até o Tribunal de Justiça de São Paulo conseguir assimilar os problemas que estavam ocorrendo e que ainda poderiam ser resultado dos trabalhos remotos e encontrar soluções para manter um andamento regular dos julgamentos, houve alguma demora. Agora, nos resta aguardar o retorno das sessões presenciais de julgamento. É possível que, para antecipar este retorno, aconteçam inicialmente por meio de aplicativos de teleconferência, dando aos advogados das partes a possibilidade de realização da sustentação oral.

Os julgamentos sempre seguem uma ordem cronológica, de acordo com a ordem de entrada dos recursos no gabibeneite do Desembargador, assim, apesar de todos os atrasos, seguimos na mesma posição e, por isso, acreditamos que o julgamento deva ocorrer ainda este ano.

Seguimos acompanhando muito de perto este processo.

Eventos ocorridos no 1º trimestre/2020

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de março/2020 com uma variação na cota de **-0,0643%**, com um patrimônio de **R\$ 157.758.832,26** e cota no valor de **85,66042377**.

Ativos Imobiliários:

A carteira do fundo é composta por 05 (cinco) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

- ✓ **ATIVO: HOTEL BELO HORIZONTE/MG**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 20.410.600,11 (-38,28%) *

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 19.517.635,79 (-41,34%) *

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 42.666.777,00 (-37,40%) *

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2019.*

Eventos ocorridos:

Projeto Hospitalar

Neste último trimestre, mais precisamente entre meados de fevereiro até meados de março, pois logo depois apareceu a pandemia do corona vírus para atrapalhar tudo, o assunto HOSPITAL voltou à tona, com tudo. Fomos, por intermédio da incorporadora, procurados por um grupo focado em saúde, de Belo Horizonte mesmo, demonstrando interesse no prédio, para transformá-lo em unidade hospitalar. Este, até o momento, foi o grupo que mais demonstrou interesse no empreendimento, sempre ressaltando que, até agora, infelizmente, por conta de não termos ferramentas de pressão e de controle, sempre foi a incorporadora que liderou o processo de prospecção de interessados. Assim, é sim possível que tenha havido direcionamento enviado, porém, na nossa visão, isto importa pouco, sendo relevante, de fato, as condições negociais.

Sendo assim, tivemos algumas reuniões com o responsável pelo grupo para prosseguimento. Tentamos entender a história do grupo, a experiência das pessoas a frente do grupo e sua capacidade financeira para suportar um projeto de tamanho porte. Entendemos que tais requisitos

são preenchidos e assim, foi confeccionada uma minuta de MoU (memorial de entendimentos) que nos foi apresentada e agora está sendo apreciada pela Graphen e, também, pelos outros detentores de unidades, leia-se: Refer, Serpros e Brasil Plural.

Na nossa opinião, o memorial de entendimentos deve ser assinado. Dois motivos fazem com que pensemos assim. i) de fato o grupo, às suas custas, fará todo o trabalho de orçar a adaptação do prédio em unidade hospitalar, nos trazendo um estudo que hoje não temos, exceto proxys. ii) se, depois deste prazo dado, não tivermos um fechamento de negócio, teremos a oportunidade de liderar o processo, pois todas as chances para que este negócio decolasse com o comando da incorporadora, foram dadas.

O ponto principal a ser discutido do memorial de entendimentos, certamente, é aquele que fala sobre os prazos a serem cumpridos. Nossa sugestão a todos os outros foi encurtar os prazos de 150 dias inicialmente sugeridos para 90 dias. Assim, teremos:

- (i) 45 dias para a parte mais técnica: o grupo interessado apresenta a viabilidade no que tange os órgãos públicos, o projeto de adaptação do Imóvel para as características pretendidas e uma auditoria jurídica, contábil e financeira do imóvel e da SPE Cesto.

Se for interessante a todos dar continuidade:

- (ii) + 45 dias para a parte econômica/comercial: o grupo elabora o orçamento e cronograma físico-financeiro do investimento para conclusão da adaptação do Imóvel, assim como apresenta a forma de financiamento da obra e da aquisição de toda a sorte de equipamentos necessários para o funcionamento do hospital. Também, apresenta o estudo econômico financeiro do hospital (plano de negócios + valuation), além da comprovação da capacidade financeira para suportar a necessidade de caixa que o empreendimento vai necessitar, principalmente inicialmente (k giro).

Ou seja, no D+90 a gente teria na mesa uma proposta comercial firme com a forma que pretendem negociar as unidades. Se arrendando, adquirindo ou opcionando (híbrido) etc. Neste momento teremos todos os elementos e subsídios, para avaliar se a proposta é plausível ou não.

Estamos aguardando o retorno dos outros compradores para seguirmos, uma vez que, se nossas sugestões forem acolhidas, estamos de acordo com a assinatura.

Apesar de não podermos abrir o nome do grupo interessado, por conta do acordo de confidencialidade assinado, vale destacar que os atuais proprietários do grupo interessado foram fundadores da maior rede de operação oncológica na América Latina. Em 2015, alienaram 100% da participação para o Goldman Sachs em operação extremamente bem sucedida, tornando-se um grande case de mercado. Atualmente, o grupo detém participações nos ramos de hemoterapia, banco de sangue e em institutos de imuno e radioterapia. Além disto, o carro chefe do grupo é um grande hospital de alta complexidade e clínicas médicas que atua há mais de 60 anos no mercado mineiro.

Recentemente, o grupo firmou uma parceria com uma operadora de saúde em Minas Gerais que possui aproximadamente 300 mil vidas, o que irá possibilitar um aumento exponencial da demanda dos hospitais da rede. Para suportar tal demanda, o grupo aprovou na prefeitura de Belo Horizonte um projeto de expansão do atual hospital (expansão vertical em cima do atual prédio do hospital), aumentando sua capacidade, quando a obra estiver totalmente concluída, em mais 200 leitos além dos existentes. Ao analisar as condições do nosso prédio e considerando toda a infraestrutura e acabamentos já existentes, o grupo demonstrou interesse em priorizar as negociações para transformação deste em hospital, especialmente em razão do curto prazo necessário para execução da adaptação do Hotel, que seria uma economia de tempo enorme, não sendo preciso construir o projeto aprovado.

Agora, cabe aqui um ponto particular deste gestor em relação ao momento atual que o país vive e o nosso sistema de saúde, que reforça fortemente nossa crença nessa ideia de transformação de hotel em hospital. O momento atual vivido em função da COVID-19 aflorou ainda mais a atenção dada pela população à importância da saúde e à necessidade de se possuir plano de saúde, a fim de afastar a dependência do precário atendimento do SUS, principalmente nas grandes cidades. Certamente, passada a possível crise que pode vir, esta demanda trará um aumento significativo no número de vidas seguradas, que irão proporcionar uma demanda forte para os hospitais privados e aumento de receita para a rede hospitalar. Além disso, entendemos que a situação atual descontinou ainda mais a precariedade do sistema de saúde do país, o que trará uma pré-disposição das autoridades públicas para priorizar a análise e aprovação de projetos de unidades hospitalares, de tal modo que o período atual é propício para submissão de projetos de saúde para avaliação da Prefeitura e demais órgão competentes.

Habite-se

Neste último trimestre, até o último dia de março, nenhum novo movimento ocorreu na prefeitura de Belo Horizonte em relação ao andamento do processo de obtenção do Habite-se do empreendimento. Acredito que o recesso de início de ano, associado ao aparecimento do COVID-19 tenha paralisado os trabalhos dentro da prefeitura.

✓ **ATIVO: TERRAVISTA BOUTIQUE - TXAI RESORTS – TRANCOSO/BA**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras: R\$ 38.750.470,32 **(+125,17%) ***

Valor Adquirido – Unidades Residenciais: R\$15.000.000,00**

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2019.*

*** Laudo de avaliação confeccionado na metodologia do valor de mercado após a conclusão das obras / Reavaliação periódica anual ainda não realizada.*

Eventos ocorridos:

Residências

Ao longo dos últimos meses, assim como desde agosto de 2019, as obras vêm evoluindo de forma pontual em todos os quesitos. Os gráficos de evolução mostram uma evolução financeira e física inferior a prevista e isso é normal, dado que as obras/gastos iniciaram 15 dias após o previsto.

Os dois primeiros meses ocorreram normalmente assim como os anteriores, porém, já era sabido que o Corona Virus (covid-19) causava paralizações no mundo, e era esperado que chegasse no Brasil com a mesma força que chegou mundo afora. As obras seguiram no mesmo ritmo até que ocorresse o primeiro caso em Porto Seguro e era esperado que a prefeitura seguisse o padrão de outras cidades do Brasil com algum decreto limitando a circulação de pessoas e estabelecimento abertos.

No dia 19 de março, a Prefeitura Municipal de Porto Seguro decretou “SITUAÇÃO DE EMERGENCIA” na Saúde e Assistência Social e pediu que todos cumprissem algumas medidas de segurança e higiene, dentre elas a mais impactante para as obras foi a suspensão de obras de construção civil privadas com mais de 15 trabalhadores envolvidos diretamente na sua execução. A ordem deveria ser cumprida até o dia 24 de março e, após uma conversa da equipe de Gestão e Gerenciador de obras e Incorporador, elaboramos uma estratégia a ser tomadas para seguir com as obras buscando máxima eficiência mesmo com menos colaboradores.

Segue abaixo os números do trimestre de 2020 para acompanhamento.

Janeiro/2020

SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- a. Armação da laje da piscina e concretagem de fundo da casa 04 (90% concluído).
- b. Conclusão da super estrutura das casas 10 a 16 (85% concluído).
- c. Alvenarias das casas 10 11 12 13 e 14 (95% concluído).
- d. Chapisco de paredes casas 10 11 12 e 13 (95% concluído)
- e. Estruturas do telhado casas 10 a 16 (95% concluído).
- f. Início da forração em taubilhas e proteção com chapa galvanizada (40% concluída).
- g. Instalação das tubulações de águas pluviais e esgoto (70% concluído).
- h. Estrutura de fundação da casa 16 (75% concluído).

Fevereiro/2020

SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- a. Concretagem da piscina da casa 04.
- b. Fundação e pilares da piscina da casa 10.
- c. Estrutura das piscinas das casas 11 12 e 14.
- d. Estruturas do telhado casas 10 a 16 (90% concluído).
- e. Instalação das taubilhas no telhado das casas 10 a 14. (85% concluído).
- f. Instalação das tubulações de águas pluviais e esgoto (55% concluído).
- g. Pilares de fundação casa 16 (100% concluídos).

Março/2020

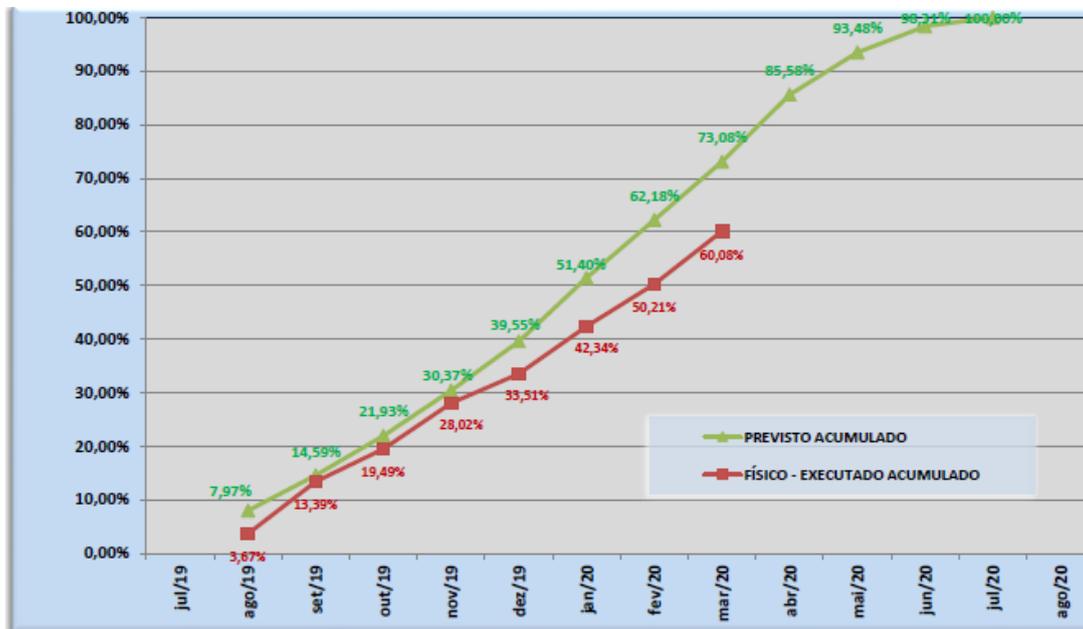
SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- a. Concretagem da laje da casa 04.
- b. Regularização das paredes das piscinas das casas 11 12 e 14.
- c. Reboque interno e externo das casas 10, 11, 12 e 14
- d. Início porcelanato do piso das casas 10, 11, 12 e 14
- e. Aplicação de massa corrida e preparo de pintura das casas 10, 11, 12 e 14
- f. Execução das linhas de ar condicionado, aquecimento e gás das casas 10, 11, 12 e 14
- g. Execução da fiação e redes de água e esgoto das casas 10, 11, 12 e 14
- h. Compra de mármore, vidros, boxes e pastilhas banheiros.

Assim, até o último dia de março de 2020, no que tange o acompanhamento físico da obra, tínhamos uma evolução física prevista de 73,08%, sendo realizada 61,08%.

Apesar do acompanhamento financeiro ser mais importante que o acompanhamento físico, pois é este que mostra a destinação dos recursos e este está dentro do previsto, havendo, inclusive, no custo indireto, uma folga de 60 dias, o pequeno atraso na evolução física deu-se por conta da residência 04 que apresentou um problema no cálculo estrutural do projeto e ficou definido por protender algumas vigas do andar superior. Trata-se da única casa de dois pavimentos. Perdeu-se alguns dias de fato para se fazer este novo cálculo, mas já retornou ao seu ritmo. com velocidade de obra normalizada e deverá ter sua produção acelerada no próximo período. Este atraso especificamente não deve impactar o preço de entrega das casas.

Gráfico Físico – Evolução Física da Obra



A média no período foi de **89 colaboradores efetivos**, sendo a equipe composta por 96 colaboradores contratados. Além da mão de obra direta, existem na obra:

- 1 Engenheiro de contrato
- 2 Engenheiros de produção
- 1 Encarregado de compras
- 1 Encarregado de obras
- 1 Almoxarife
- 1 Técnico de recursos humanos
- 1 Técnico de segurança
- 1 Técnico de engenharia

Registro Fotográfico da Obra



FORRO DE TALA DE DENDÊ



PORCELANATO



APLICAÇÃO DE PEDRA MOLEDO na FACHADA



APLICAÇÃO DE GESSO

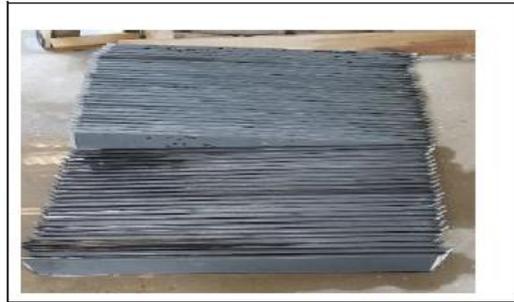


FOTO DA PISCINA

Registro Fotográfico do Estoque



CUBA EM GRANITO AMOSTRA



RODA BANCAS EM GRANITO



BANCADAS DAS COZINHAS



BANCADA DAS SUÍTES



**CAIXILHOS DE MADEIRA NA OBRA PARA
INSTALAÇÃO.**



ISOPOR LAJES DA CASA 04.

O empreendimento conta com técnico de segurança do trabalho, que ministra palestras semanais, implementa e acompanha procedimentos que visam atender as normas de segurança previstas em lei. A estatística de acidentes se mantém em ZERO!

No período foram adquiridos todos os materiais de pintura, louças e metais, impermeabilizantes, vidros e boxes dos banheiros e porcelanatos e cerâmicas faltantes.

No período foram entregues os projetos executivos de instalações elétricas e hidráulicas, além do projeto luminotécnico interno.

Também foi entregue o projeto básico de paisagismo de todas as casas. Este projeto está sendo ajustado, pois trata-se de uma diferencial para a melhor composição do todo. É como se fosse a cereja do bolo e está sendo tratado com merecimento!

Medidas de Combate ao COVID-19

Nosso canteiro de obra precisa estar livre do Corona Vírus. Para tanto, várias medidas protetivas foram implementadas junto aos colaboradores. Vejam algumas:



PANFLETO EXPLICATIVO SOBRE O CORONAVÍRUS



MEDIDAS DE HIGIENE



PALESTRA SOBRE O CORONAVÍRUS E PROCEDIMENTOS



DISTRIBUIÇÃO DA MÁSCARAS E ALCOOL EM GEL



MEDIÇÃO DIÁRIA DE TEMPERATURA CORPORAL.

Resort

Infelizmente, do último relatório para este as coisas mudaram um pouco no que tange a retomada das obras do Resort. Havíamos aberto um canal muito promissor com um player muito estratégico da indústria de fundos imobiliários que já se encontrava em due diligence no empreendimento, inclusive com a contratação, por sua conta, de empresa de confiança deles para validação de orçamento, mas que, por conta desta pandemia, arrefeceu. A due diligence ficou comprometida pois depende de inúmeras certidões que, por sua vez, dependem de cartório que estão fechados (alguns estados e municípios ainda não possuem meios digital), o orçamento não pode ser validado, pois precisa da turma de engenheiros no canteiro de obra, in loco. A gestora também sofreu absurdamente com a desvalorização das cotas de seus fundos. Enfim, não existiu desistência por enquanto, mas certamente um atraso inesperado, que, se ficar apenas nisto, será considerado uma vitória.

Temos, obviamente, outras frentes a serem trabalhadas, inclusive aquelas que também haviam se aberto e que tínhamos fechado por conta do firme interesse desse pessoal acima relatado. Não pararemos de maneira alguma de prospectar a solução para este empreendimento.

✓ **ATIVO: THE ONE OFFICE – TAUBATÉ/SP**

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 16.663.000,00 (+61,43%) **

** *empreendimento concluído.*

No início do ano fomos procurados por uma corretora que havíamos conversado meses atrás com uma proposta de um interessado em adquirir uma das unidades do fundo em uma das modalidades que havíamos disponibilizado. Apenas para contextualizar, vamos lembrar das condições possíveis, nunca esquecendo que as unidades se encontram, ainda, oneradas, aguardando julgamento em segunda instância:

- a. venda imediata do imóvel, com recebimento do valor de acordo com as condições de pagamento, porém, com obrigação do FII recomprar o imóvel depois de um prazo pré acordado e corrigido pela inflação, caso não se resolva a baixa da hipoteca. Neste caso não cabe pagamento de aluguel mensal.

ou

- b. locação do imóvel por prazo pré-estabelecido entre as partes, com pagamentos de aluguel mensal, com a existência de uma opção de venda pelo FII por valor pré-estabelecido, que será exercida no momento em que for resolvida a desoneração da hipoteca, ou seja, hipoteca baixada, o FII recebe pela venda. Caso transcorrido o período e nada for resolvido, fica a critério das partes a renovação com os mesmos critérios ou não.

ou

- c. uma terceira opção seria o interessado comprar o imóvel, assumindo a condição onerosa do mesmo e se tornando o polo ativo da “briga” judicial. Porém, neste caso, haveria chance remota de haver negócio, uma vez que o interessado comprador, possivelmente, vai exigir um enorme deságio para a aquisição que, neste momento, não interessa ao FII, uma vez que acreditamos que, ainda que dependemos da morosidade da justiça, o ganha da causa é muito favorável ao FII.

A proposta apresentada é na linha da alternativa (a), acima. Depois de muita negociação, foi fechado um valor bastante atraente para o fundo, de R\$ 6.063,00/m². A unidade é a 701, de 48 m². Como a proposta continha uma parte do pagamento parcelada, pedimos toda a documentação para análise de crédito, que analisamos e entendemos plausível. A parte financiada será atualizada pelo IGPM + 6%. Trata-se de um casal de dentistas que já possuem a unidade ao lado e gostariam de ampliar a clínica. Acreditamos que até por isso, por conta da praticidade estratégica, que acabamos recendo a proposta. De fato, as unidades oneradas, dificulta demais a negociação. Quando aparecem propostas, são todas muito penalizadas por conta da hipoteca.

Iniciamos a confecção da minuta do contrato de compra e venda do imóvel no início de março, porém, o aparecimento da pandemia congelou toda a movimentação do processo. Porém, é válido destacar que, até o momento, não existiu desistência.

Quanto a Baixa das Hipotecas, o processo segue aguardando o julgamento. A desembargadora relatora precisa finalizar o voto e posteriormente submeter à apreciação do colegiado, composto por outros 2 desembargadores.

Vale lembrar que este tipo de processo segue uma ordem cronológica interna para ser apreciado e julgado, e a relatora, que está atuando como substituta de 2º grau de outro desembargador da mesma câmara, pode estar com um volume grande de processos, pois vem acumulando os

seus com os deste outro desembargador que foi remanejado a uma corte especial, o que vem acarretando atraso dos julgamentos. Temos tentado “acompanhar” a fila (não existe nenhuma forma de acompanhar formalmente a fila de julgamento), e conseguimos, por dedução, verificar que, aparentemente, ela vem andando, ainda que de forma morosa. Apenas a título de repasse de informação que conseguimos levantar, essa desembargadora julgou apenas 3 casos de apelações cíveis (nosso caso), versando sobre esta matéria (baixa de hipoteca), sendo que a média que eles ficaram conclusos foi de 515 dias. O último que ela julgou foi em 02/03/2020 e ficou o menor tempo no gabinete, 466 dias. Este último ficou concluso em 02/11/2018, sendo que o nosso se concluiu em 04/02/2019. Assim, se fossemos fazer uma estimativa, ainda que bem simplória e excetuando a pandemia atual, deduziríamos que o nosso deveria ser julgado em final de maio ou início de junho/2020.

Devido COVID-19, o CNJ (Conselho Nacional de Justiça) seguiu o procedimento de paralisação e suspenderam as atividades administrativas como medida de isolamento contra o vírus, antes suspenso até o final de março e, posteriormente, prorrogado para 30 de abril. Nesse período de suspensão o poder judiciário continua trabalhando, porem em regime de teletrabalho.

Porém, infelizmente, o nosso caso não vai ser julgado neste meio tempo, porque no caso foi requerido que o julgamento não seja virtual, para dar oportunidade de sustentações orais. Foi uma decisão de ambas as partes. Isso não significa que ele esteja parado, a Desembargadora pode já ter elaborado seu voto, estando na "pilha" de processos julgados aguardando o fim da pandemia para agendar o julgamento colegiado.

Seguiremos acompanhando novas informações sobre o processo e sobre a paralização do judiciário.

Eventos ocorridos no 4º trimestre/2019

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de dezembro/2019 com uma variação na cota de -0,2043%, fechando o período com um patrimônio de R\$ 158.157.592,10 e cota no valor de 85,87694373.

Ativos Imobiliários:

Situação do Imóvel

A carteira do fundo é composta por 05 (cinco) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

✓ **ATIVO: HOTEL BELO HORIZONTE/MG**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 20.410.600,11 (-38,28%) *

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 19.517.635,79 (-41,34%) *

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 42.666.777,00 (-37,40%) *

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2019.*

Eventos ocorridos:

Habite-se

Neste último trimestre a saga para a obtenção do habite-se continuou. Como já dito anteriormente, o que estava atrasando a certidão de baixa da construção era, justamente, a aprovação do As Built.

Depois de duas reuniões e o reenvio de novo projeto à área de edificações da prefeitura, a Gerência de Licenciamento de Edificações e de Obras da Prefeitura de Belo Horizonte, enfim aprovou o projeto, levando em conta em seu exame, principalmente, a análise do novo

coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e de permeabilização, afastamento lateral, frontal e de fundos, altura máxima na divisa e da edificação, acessibilidade, estacionamento e quota de terreno por unidade habitacional.

Com o novo projeto, a prefeitura também distribuiu, o cálculo da multa pelo excesso de área construída, o que já vinha sendo discutido exaustivamente. O valor calculado foi:

- Coeficiente de Aproveitamento: 12.094,89m² - R\$ 2.020.549,34.
- Afastamento frontal, lateral e dos fundos: 15.480,57m³ - R\$ 1.057.972,34.
- Altura máxima edificada sobre a divisa: 269,66 m³ - R\$ 18.429,09.
- Altura excedente do muro divisório sobre a divisa: 69,30m² - R 7.893,50.
- Nº de vagas: 93 – R\$ 282.480,06.
- TOTAL de, aproximadamente, R\$ 3.400.000,00.

Infelizmente, acho pouco provável que a Cesto faça o pagamento a vista desta multa. Vale destacar que a prefeitura deixou claro que, pode até parcelar em 12 vezes, mas não emite o habite-se antes do pagamento da última parcela.

O prazo máximo para protocolar recurso contestando as infrações disponibilizadas nesta aprovação acima citada era o dia 03/01/2020. Até o término deste relatório não havíamos conseguido contato com a prefeitura por conta de recesso de final de ano, para saber se existiu tal recurso. Tratando-se de Cesto, que, infelizmente, sempre trilha o caminho mais tortuoso, é possível que mais uma vez tenhamos embargos no processo.

Projeto Hospitalar

Quanto ao projeto hospitalar, infelizmente, por conta de não ter nenhuma ferramenta de pressão e por conta de o empresário ter tomado a ideia do hospital para si, traçando suas próprias estratégias, não conseguimos evoluir da forma célere que gostaríamos. Nos parece que, de forma proposital e estratégica, o proprietário não avança com qualquer umas das frentes possíveis, hotel ou hospital, o que nos deixa bastante preocupado. Também não deixa que lideremos o processo de prospecção de operadores.

Assim, o que temos hoje é uma promessa da Cesto de entrega no mês de janeiro da empresa hospitalar que está analisando o empreendimento:

- (ii) Apresentação de projeto de adaptação, com as características da Unidade Hospitalar; e

(iii) Apresentação de orçamento e cronograma de investimentos para conclusão da adaptação do Imóvel.

Caso mais esta promessa não se cumpra, vamos, fortemente, tentar convencer os outros detentores de unidades (principalmente os outros 3 institucionais que possuem unidades em quantidade) para entrarmos com uma ação de obrigação de fazer e de entregar contra a Cesto. Precisamos da adesão destes, para juntos, com mais de 70% do empreendimento, termos poder de barganha e força de convencimento da justiça para fazer valer o direito dos cotistas. Sabemos da dificuldade que estes outros institucionais possuem para tal, mas pode ser o único caminho que restará.

Situação do Imóvel

Em relação ao estado atual do empreendimento, é válido frisar que o imóvel está praticamente pronto, com 97% da evolução física terminada.

✓ **ATIVO: TERRAVISTA BOUTIQUE - TXAI RESORTS – TRANCOSO/BA**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras: R\$ 38.750.470,32 (+125,17%) *

Valor Adquirido – Unidades Residenciais: R\$15.000.000,00**

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2019.*

*** Laudo de avaliação confeccionado na metodologia do valor de mercado após a conclusão das obras / Reavaliação periódica anual ainda não realizada.*

Eventos ocorridos:

Residências

Com a obra das residências sendo executada a todo vapor, felizmente, não houve nenhum imprevisto desde o início das obras e o Cronograma Físico espelha apenas uma suave diferença entre o previsto e executado apenas por conta de um atraso de 15 dias no início da obra da casa de dois pavimentos (a região estava com escassez da máquina que terraplanou o terreno).

Ao longo dos meses de outubro a dezembro também foram pagos todos os passivos previstos no cronograma financeiro, aprovado também no Termo de Transação.

Os passivos foram pagos buscando sempre alcançar o teto estipulado no Termo de Transação, e o Gestor buscou acompanhar cada negociação para que não houvesse risco de arcarmos com mais do que prevíamos inicialmente. Todo esse esforço culminou, no somatório geral, numa não relevante, mas inesperada, economia para a linha reservada para tal despesa.

Quanto as obras, nós, juntamente com o trabalho do Gerenciador de Obras contratado para fiscalizar in loco a obra, toda prestação de serviço e compra de materiais, obtivemos os seguintes resultados:

Outubro

Segundo medição de obra realizada em 04/11/19, os serviços executados no mês de outubro foram:

1. Escavação, forma, armação e concretagem do bloco de sapatas;
2. Forma, armação e concretagem dos arranques dos pilares;
3. Forma e armação dos pilares e vigas superiores.
4. Impermeabilização das fundações;

5. Reaterro e compactação das vigas e blocos dos baldrames.
6. Adequação do projeto de estruturas dos baldrames das casas 4, 10 e 16.
7. Cotação e projeto dos telhados.
8. Aquisição de 50% do material de instalações, blocos de alvenaria e tela para os contrapisos.

Novembro

Segundo medição de obra realizada em 05/12/19, os serviços executados no mês de novembro foram:

1. Escavação, forma, armação e concretagem do bloco de sapatas da casa 4 (concluído).
2. Forma, armação e concretagem dos arranques dos pilares casa 4 (concluído).
3. Forma e armação dos pilares das sapatas e fundação da piscina da casa 4 (concluído).
4. Forma armação e concretagem das vigas e lajes das casas 14, 13, 12 e 11 (concluído).
5. Forma armação e concretagem das vigas pilares e lajes casa 10 (80% concluído).
6. Forma armação e concretagem de vigas e pilares casa 16 (50% concluído).
7. Instalação das tubulações de águas pluviais e esgoto (30% concluído).
8. Contrapiso em concreto da casa 16 (30% concluído).
9. Conclusão do processo de cotação e compra da estrutura do telhado, casas 10 a 16.
10. Início da estrutura metálica do telhado das casas 10 a 16.
11. Limpeza e manutenção do canteiro de obras

Dezembro

Segundo medição de obra realizada em 07/01/20, os serviços executados no mês de dezembro foram:

1. Armação da laje do piso térreo casa 04.
2. Pilares e vigas de travamento casa 04 áreas piscina.
3. Conclusão da superestrutura das casas 10 e 11.
4. Alvenarias das casas 10 11 12 13 e 14.
5. Chapisco de paredes casas 10 11 12 13 e 13.
6. Estruturas do telhado casas 10 a 16 (50% concluído).
7. Instalação das tubulações de águas pluviais e esgoto (45% concluído).
8. Contrapiso em concreto da casa 16 (50% concluído).

9. Conclusão do processo de cotação dos porcelanatos de piso, piscinas equipamentos.
10. Limpeza e manutenção do canteiro de obras

Assim, até o último dia de 2019, no que tange o acompanhamento físico da obra, tínhamos uma evolução física prevista de 39,55%, sendo realizada 36,51%, resultando em um atraso de 3,04% perante o cronograma apresentado. Este pequeno atraso na evolução física deu-se por conta da residência do lote 04, conforme já abordado anteriormente.

Gráfico Físico – Evolução Física da Obra



A média no período foi de 67 colaboradores efetivos, sendo a equipe composta por 86 colaboradores contratados. Além da mão de obra direta, existem na obra:

- 1 Engenheiro de contrato
- 2 Engenheiros de produção
- 1 Encarregado de compras
- 1 Encarregado de obras
- 1 Almojarife
- 1 Técnico de recursos humanos
- 1 Técnico de segurança

Registro Fotográfico da Obra



O empreendimento conta com técnico de segurança do trabalho, que ministra palestras semanais, implementa e acompanha procedimentos que visam atender as normas de segurança previstas em lei. **A estatística de acidentes se manteve em ZERO!**

No período, por conta de oportunidade de preço, foi autorizada a compra do revestimento cerâmico e talas de dendê para forros.

Continuam em estoque madeiras, aço, telas, batente de portas, materiais hidráulicos e básicos como areia, cimento e brita.

A unidade 04 (única de dois pavimentos) apresenta velocidade de obra normalizada e deverá ter sua produção acelerada no próximo período.

Resort

Em relação a retomada da obra do Resort, infelizmente, com a impossibilidade dos cotistas do FII de aportarem recursos no fundo para compra das unidades hoteleiras do resort em estoque e, portanto, solução deste último gargalo, a Graphen trabalhou, ajudando e orientando o empreendedor, de forma dinâmica e intensiva na abertura de outras frentes, com o intuito de prospectar no mercado interessados em adquirir estas unidades e se tornar sócios do FII no empreendimento.

Com o aquecimento do mercado de capitais, principalmente por conta do atual baixo e inédito patamar da taxa de juros, a busca por alfa (correr um pouco mais de risco, saindo da LFT, para se obter um pouco mais de retorno) já começou por parte, inclusive, de grandes players do mercado. A operação deste empreendimento é uma operação muito específica, que demanda um pouco mais de tempo para entendimento por parte do interessado e um pouco mais de prazo no trabalho de due diligence, por conta de todo o histórico do empreendimento, porém, certamente, traz um retorno bastante interessante ao “investidor” se comparado ao risco envolvido. Assim, o andamento das duas frentes abertas tem evoluído e sido muito frutífero, o que nos leva a crer que, certamente, no próximo relatório, teremos um ou um sindicato de players renomados do mercado financeiro como sócios do empreendimento. Seria muito gratificante para fecharmos este árduo ciclo com chave de ouro.

✓ **ATIVO: THE ONE OFFICE – TAUBATÉ/SP**

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 16.663.000,00 (+61,43%) **

** *empreendimento concluído.*

Diferente dos demais imóveis do Fundo, este está finalizado. O grande desafio que enfrentamos neste caso, por incrível que possa parecer, está sendo a burocracia judiciária do Brasil. E claro, um problema leva a outro, ou seja, este imbróglio jurídico não permite que o imóvel seja precificado a valor justo, aparecendo apenas propostas de “abutres”.

Ao longo dos meses de outubro e novembro tivemos retorno dos corretores locais sobre interessados na compra de unidades, porém com o preço bastante inferior do que acreditamos ser interessante.

Costumamos fazer visitas no imóvel e na região com o intuito de sempre estar antenado ao mercado imobiliário local. Além disso, também participamos de grupos de conversa com os proprietários e locatários de unidades no empreendimento. Percebe-se que há sim um leve crescimento na busca pelo empreendimento, principalmente, por conta da sua localização privilegiada, variedade de plantas disponíveis e, também, aparente reaquecimento da economia etc.

Sabendo desta perspectiva positiva, e compartilhando da agonia que nos causa a morosidade do judiciário, em dezembro, estivemos mais uma vez no escritório da advogada do fundo, para amis uma vez, tentarmos ver saída para fazer andar o processo das baixas das hipotecas.

No início da conversa com a Advogada foi perguntado sobre o que poderia ser feito para agilizar o agendamento do julgamento da 2ª instância e/ou entender o porquê da demora. A Advogada explicou que antes de qualquer diligência neste sentido é necessário aguardar a nomeação (pelo Tribunal de Justiça) dos três desembargadores responsáveis pelo julgamento do caso, complementou explicando que seu escritório tem o receio de que qualquer movimento neste momento represente uma afronta ao Desembargador Relator (principal responsável pelo julgamento) e que isso prejudique o resultado do julgamento. Vale aqui lembrar que em dezembro de 2018, ou seja, exatos um ano atrás, fomos até a advogada e pedimos que esta marcasse uma reunião para que pudéssemos despachar com o desembargador. Neste momento, a reação da advogada foi exatamente a mesma. Aliás esta passagem está relatada neste mesmo relatório, no mês citado, dezembro de 2018. Porém, em fevereiro de 2020 completará 2 anos do início do recurso

e, pelas nossas pesquisas, a média deste tipo de recurso é decisão entre 12 a 18 meses do seu início.

Assim, certo de que o caso está extrapolando o tempo normal, decidimos tomar uma postura um pouco mais ativa, mesmo tendo ciência de que a reunião poderia não ter qualquer efeito, ou mesmo um leve efeito negativo. Acreditando na justiça, este efeito jamais poderia influenciar no mérito.

Assim, acertamos com a advogada para que, encerrando-se o recesso do Poder Judiciário (20/01/20), elabore uma petição relatando a longa demora do Tribunal, solicitando que este promova a distribuição do recurso com a nomeação dos componentes do julgamento, para que, assim, o recurso tome a tramitação regular. A linguagem a ser usada em tal petição deverá ser sutil, demonstrando apenas a nossa vontade de cooperar com o Tribunal, para não passar a impressão de que está cobrando ou exigindo algo, o que não estaria totalmente errado. Após este passo, caso a tentativa surta infrutífera, a advogada deverá solicitar uma data para que possamos nos reunir com o Desembargador Relator, oportunidade em que devemos expor a este os motivos pelos quais nos levaram até ele.

Esperamos peticionar ainda dentro de janeiro/2020 e, caso exista a necessidade de agendamento da reunião, será feita ainda no primeiro trimestre.

Ainda em dezembro, as unidades do The One Office sofreram variação positiva de, aproximadamente, 2%, por conta de ajuste natural no valor de venda do m2 na região do empreendimento. O ganho acumulado deste empreendimento é de, aproximadamente, 61,50%.

Eventos ocorridos no 3º trimestre/2019

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de setembro/2019 com uma variação na cota de 0,0751%, fechando o período com um patrimônio de R\$158.527.106,86 e cota no valor de 86,07758410

Ativos Imobiliários:

A carteira do fundo é composta por 05 (cinco) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

✓ **ATIVO: HOTEL BELO HORIZONTE/MG**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 21.090.962,00 (-36,22%) *

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 20.168.233,00 (-39,38%) *

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 40.949.498,00 (-39,91%) *

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2018.*

Eventos ocorridos:

Habite-se

Para a obtenção do habite-se junto a Prefeitura de BH é necessário a aprovação do As Built e o atendimento as condicionantes da PLU (Plano de Licenciamento Urbano).

Após atendimento por parte da Cesto em relação às solicitações da PBH, a Cesto apresentou a documentação que calculava o valor da multa, baseado em perícia técnica e, segundo a prefeitura, tendo em vista a complexidade da elaboração e da análise dos cálculos das infrações que haviam sido averiguadas anteriormente, foi agendado atendimento técnico/gerencial com a examinadora do projeto e com a diretora da DLCE para o dia 10/10, conforme despacho abaixo.

DESPACHO EM 01/10/2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE
SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA
Despacho efetuado pela: Gerência de Licenciamento de Edificações e de Obras
Para a: Gerência de Licenciamento de Edificações e de Obras

Prezados,

Foi iniciado o exame da documentação apresentada no protocolo 0141975-041 e, tendo em vista a complexidade da elaboração e da análise dos cálculos das infrações, foi agendado atendimento técnico/gerencial com a examinadora do projeto, arquiteta Cida Vivas, e com a diretora da DLCE, Tatiana Braga, no dia 10/10/2019, de 9h às 10h, no 7º andar, da Av. Álvares Cabral, 217.

Após esta reunião com a Cesto, a prefeitura terá até o dia 23/10 para se manifestar. A própria prefeitura, no mesmo despacho, já orientou que não caberá mais recurso de prazo, ou seja, haverá decisão do mérito, compulsoriamente, até esta data e será, enfim, computada o valor da multa para seguimento da aprovação do As Built e, conseqüentemente, a saída do habite-se. Lembrando que esta multa é um valor compensatório para a aprovação do projeto, punindo o excesso de área e falta de número de vagas de estacionamento em relação ao projeto original.

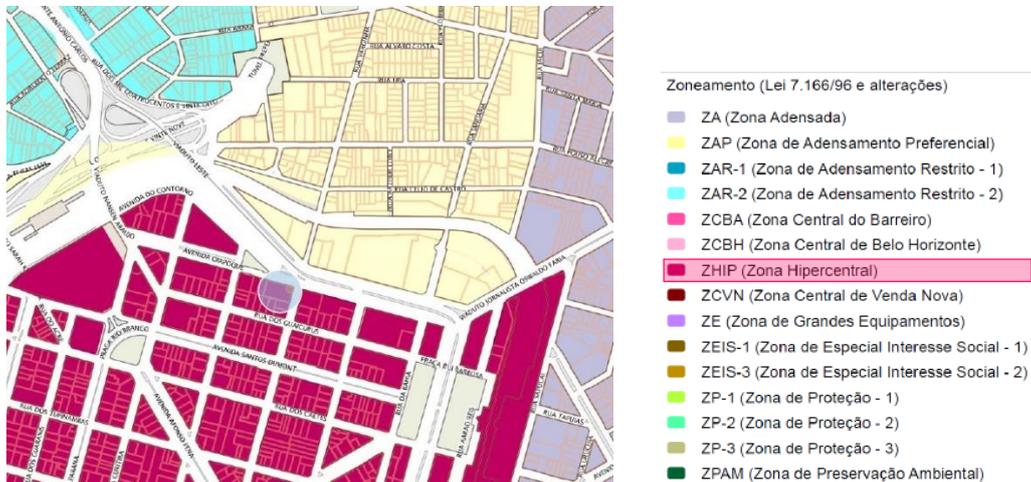
Seguimos acompanhando todo o processo e, sempre que possível, cobrando providências da incorporadora (quando a “bola está na quadra dela”), no intuito de fazer com que o processo ande o mais breve possível. Infelizmente, quando se trata de um projeto tão grande e complexo e problemático, muitas vezes o processo dá suas empacadas.

Projeto Hospitalar

Uma preocupação que, até o último mês pairava fortemente era se o zoneamento onde o empreendimento se encontra permitia que se instalasse um empreendimento com atividade fim hospitalar.

Foi contratado estudo para sanar de vez tal entendimento e contactou-se que sim, o zoneamento, de acordo com plano diretor da prefeitura municipal de Belo Horizonte permite um hospital na área.

O empreendimento se enquadra nas atividades não residenciais e encontra-se localizado na ZHIP (zona hipercentral) da cidade de Belo Horizonte, conforme demonstra o mapa abaixo:



E, conforme o Art. 67, da lei nº 7.166, a identificação dos usos se dá através da classificação da via pública quanto à permissividade de usos. Logo, por se tratar de uma via arterial com largura superior a 10,00 m no endereço do edifício existente e possível futuro anexo, este se enquadra na classificação de Via de Caráter Misto VM, que admite atividades enquadradas no Grupo III da classificação dos usos, ou seja, HOSPITAL.

Serviços de saúde humana													
Código CNAB 2.0	Descrição das atividades principais	MEI	Repercussão Negativa	Medida Mitigadora	Atividades	Grupo I	Grupo II	Grupo III	Grupo IV	Repercussão Negativa	Medidas Mitigadoras	ALTO RISCO	
861010100	Atividades de atendimento hospitalar, exceto pronto-socorro e unidades para atendimento a urgências				Hospital			•		1,2,3,4,5,6,7,8,9	a,b,c,d,f,g,h,i,j	•	
861010200	Atividades de atendimento em pronto-socorro e unidades hospitalares para atendimento a urgências												
862160100	UTI móvel				Serviço de ambulância		•			7	h		
862160200	Serviços móveis de atendimento a urgências, exceto por UTI móvel												
863050100	Atividade médica ambulatorial com recursos para realização de procedimentos cirúrgicos				Atividades médicas especializadas								
863050200	Atividade médica ambulatorial com recursos para realização de exames complementares												
863050301	Atividade médica ambulatorial restrita a consultas, exceto policlínicas												
863050700	Atividades de reprodução humana assistida												
863059900	Atividades de atenção ambulatorial não especificadas anteriormente												
864020300	Serviços de diálise e nefrologia						•				5,6,7,8,9	f,g,h,i,j	•
864020600	Serviços de ressonância magnética												
864020800	Serviços de diagnóstico por registro gráfico - ECG, EEG e outros exames análogos												
864020900	Serviços de diagnóstico por métodos ópticos - endoscopia e outros exames análogos				Diagnóstico por imagem								
864021000	Serviços de quimioterapia												
864021100	Serviços de radioterapia												
864020400	Serviços de tomografia												
864020500	Serviços de diagnóstico por imagem com uso de radiação ionizante, exceto tomografia					•				6,7,8,9	g,h,i,j	•	
864020700	Serviços de diagnóstico por imagem sem uso de radiação ionizante, exceto ressonância magnética												
863050302	Atividade médica ambulatorial restrita a consultas, exercidas em policlínicas				Policlínica		•			4,7	d,h		
863050600	Serviços de vacinação e imunização humana				Posto de vacinação		•			7	h		
864020100	Laboratórios de anatomia patológica e citológica				Laboratório de análises clínicas								
864020200	Laboratórios clínicos						•				5,6,7,8	f,g,h,i	•
869090200	Atividades de bancos de leite humano				Bancos de Leite		•			7	h		
864021200	Serviços de hemoterapia				Banco de sangue		•			7	h		

Existiu uma reunião no mês de setembro, onde a Cesto garantiu que vem enviando esforços para viabilizar a transformação do projeto e trazer players da área de saúde que se interessem a adquirir ou arrendar o ativo. Segundo a Cesto, devido à complexidade e alto investimento desta transformação, os players buscam uma compra com um valor abaixo de mercado, mesmo que ainda acima do que seria precificado no caso de um hotel.

Os principais pontos de atenção identificados pelos operadores que olharam a oportunidade foram:

- Necessidade de colocação de, no mínimo, 02 elevadores de maça. As caixas (foços) onde transitam os elevadores existentes possuem dimensões que garantem tal adequação.
- Circulações (corredores) menores que 2 metros de largura, contudo com possibilidade plena de ampliação e atendimento à norma.
- Tornar os banheiros dos quartos acessíveis.
- Substituir as portas dos quartos para vãos de 1 20 m.
- Substituir as portas dos sanitários para portas de correr
- Para implantação de edificações hospitalares são necessários no mínimo 02 escadas pressurizadas + 02 elevadores de emergência. A reformulação dos elevadores existentes para implantação de elevadores de emergência é possível.
- Aumento da largura dos patamares das escadas para, no mínimo, 1 65 m, de acordo com Instrução Técnica dos Bombeiros de Minas Gerais.

- Os pés direitos dos pavimentos são delimitadores, por esse motivo o Centro Cirúrgico foi idealizado no andar de maior Pé Direito.
- Recomendação da aquisição dos terrenos laterais ao empreendimento para aumento de área, onde poderia abrigar o Centro de Diagnósticos, a Central de Gases Medicinais e ampliação do Estacionamento.

Assim, como já havia sido colocado anteriormente, a edificação concebida inicialmente para acolher o Hotel tem total condição e característica física para abrigar um Hospital, apenas com estas pequenas adequações e soluções apontadas acima.

Ainda segundo a Cesto, nos últimos meses tivemos tratativas com alguns destes players, porém ainda não foi colocada qualquer proposta concreta. Uma empresa gestora da área de saúde e com um posicionamento muito estratégico em Belo Horizonte, que inclusive é proprietária de hospitais em Belo Horizonte e Grande BH e que tem parceria com grandes operadoras de saúde da região, foi a que melhor evoluiu até o momento. Encontra-se estudando o empreendimento e, segundo estimou, dentro do mês de outubro colocará uma proposta para arrendamento, com uma opção de compra do empreendimento, dentro de um determinado período e *range* de valor.

Infelizmente, a forma que foi feita a negociação das unidades lá atrás, ainda na gestão anterior do fundo, nos deixa um pouco engessados no sentido de liderar ou então, trabalhar de forma paralela/alternativa, na prospecção de operadores para o hospital. Por ora, estamos tentando assimilar o que vem da Cesto.

✓ **ATIVO: TERRAVISTA BOUTIQUE - TXAI RESORTS – TRANCOSO/BA**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado: R\$ 39.563.989,50 (+129,90%) *

Valor Adquirido – Unidades Residenciais: R\$15.000.000,00**

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2018.*

*** Laudo de avaliação confeccionado na metodologia do valor de mercado após a conclusão das obras / Reavaliação periódica anual ainda não realizada.*

Eventos ocorridos:

Julho:

Iniciamos julho redesenhando a operação para prevenir imprevistos e, em seguida, alinhar as partes envolvidas sobre os próximos passos.

Os imprevistos possíveis quase sempre resultam em novos gastos, atrasos de obras ou finalização dela com a qualidade inferior a desejada. Assim, finalizamos julho realizando:

- a. Escopo do orçamento e cronograma físico/financeiro junto com a empresa **TP TOP Projetos e Engenharia** (contratada pela gestora para gerenciar a obra e a movimentação da conta vinculada);
- b. Comparação dos orçamentos desenhados pela gerenciadora da obra e a construtora contratada;
- c. Definição de custos indiretos que impactam na finalização de obras (como os passivos, impostos, vigia e etc)
- d. Desenho da minuta da contratação da conta vinculada, deixando a gerenciadora como responsável pela movimentação tendo sempre a necessidade de validação do Gestor;

Agosto:

O mês de agosto iniciou com a validação do orçamento para construção de 07 casas do empreendimento do Txai Trancoso/BA.

A maior urgência é que todas as negociações ocorressem concomitantemente e que não ultrapassasse a primeira quinzena de agosto, data que definimos como início de obras.

Os serviços realizados e finalizados na primeira quinzena foram:

- a. Validação do cronograma físico/financeiro
- b. Alinhamento com o Banco Arbi da movimentação futura da conta vinculada
- c. Acompanhar a contratação da construtora dentro dos parâmetros pré-estabelecidos
- b. Realizar a primeira transferência

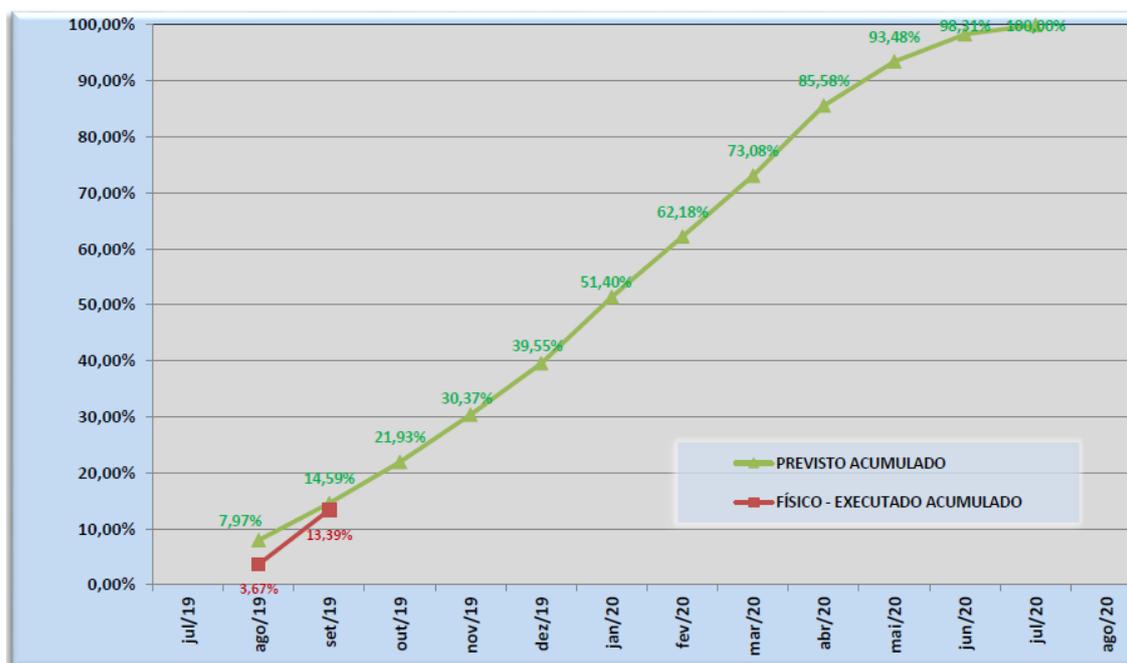
Pontualmente todos os processos anteriores foram concluídos e as obras iniciaram no dia 15 de agosto. Seguem algumas fotos do estágio atual das obras:





No que tange o acompanhamento físico da obra, tínhamos até o último dia de setembro uma evolução física prevista de 14,59%, sendo realizada 13,39%, resultando em um atraso de 1,20% perante o orçamento apresentado. Este pequeno atraso na evolução física deu-se por conta da residência do lote 4 que teve o início de suas obras um pouco depois, pois o lote encontra-se um pouco mais afastado dos outros 6 que estão recebendo as outras casas. Mas o atraso é irrelevante.

Gráfico Físico – Evolução Física da Obra



As obras do empreendimento apresentam bom padrão construtivo.

A média no período foi de 44 colaboradores efetivos, sendo a equipe composta por 66 colaboradores contratados. Com esta mão de obra, é possível acelerar o ritmo das obras. Além da mão de obra direta, existem na obra:

- 1 Engenheiro de contrato
- 2 Engenheiros de produção
- 1 Encarregado de escritório
- 1 Encarregado de compras
- 1 Almojarife
- 1 Técnico de recursos humanos
- 1 Técnico de segurança

O empreendimento conta com Técnico de segurança do trabalho, que ministra palestras semanais, implementa e acompanha procedimentos que visam atender as normas de segurança previstas em lei. **A estatística de acidentes informada é ZERO!**

O trânsito de pedestres e veículos na rua do empreendimento cessou, sendo totalmente bloqueado com o reinício da obra. Sinalização mais efetiva e vigilância de final de semana foram implementados.

SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- Escavação, forma, armação e concretagem do bloco de sapatas
- Forma, armação e concretagem dos arranques dos pilares
- Forma e armação das vigas baldrames
- Cotação, projeto e contratação das portas e janelas
- Cotação de blocos de alvenaria, materiais hidráulicos e telhados

Visando uma agilidade maior de produção e uma economia em escala (grande força imprimida na negociação), foram adquiridos de forma antecipada todas as madeiras para as formas, o aço estrutural para as 07 casas e 126 m3 de concreto usinado, para fundação.

SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS NO PRÓXIMO PERÍODO

- Conclusão da concretagem das vigas baldrames
- Formas armação e concretagem dos pilares até o nível da primeira laje
- Término da superestrutura
- Contrapiso e hidráulica sanitária do piso térreo
- Paredes e alguns painéis
- Revestimento das paredes internas e piso interno
- Início do telhado
- Conclusão da cotação e compra do vigamento e telhas para os telhados, escoramentos das lajes e materiais hidráulicos e elétricos iniciais

✓ **ATIVO: THE ONE OFFICE – TAUBATÉ/SP**

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 16.350.000,00 (+59,73%) **

** *empreendimento concluído.*

Um possível COMPRADOR visitou uma das unidades do FII através da imobiliária AC Imóveis, representada pelo Sr. Anderson. O cliente estava interessado em uma sala de 48,00m² no valor de R\$ 4.200/m².

O corretor de imóveis tem conhecimento dos ônus na matrícula e que estamos na segunda estância com boas perspectivas para causa ganha em nosso favor. Dito isso, indicamos que nosso interesse é na venda das unidades pelo valor justo de mercado, que foi avaliado em R\$ 6mil/m² (entregando a unidade sem ônus), porém o interessado na compra persistiu num valor muito abaixo do almejado. A negociação não prosseguiu pela divergência nos valores.

Já sobre a baixa das hipotecas, buscamos novas explicações da Srta. Aline Ortiz, advogada que acompanha os processos que visam desonerar as matrículas, sobre o atual status do processo. Tivemos a resposta de que ainda não foi definida a data para julgamento.

Sabemos que um processo jurídico no Brasil é algo demorado, até pelo código de processo civil que indica que os processos devem ser resolvidos por ordem cronológica assim que chega na Câmara de julgamento. Ou seja, iniciamos na fila dos processos a ser resolvidos desde que pedimos a mudança da Antiga para atual Câmara (fim de 2018 e início de 2019).

A Gestora tem experiência em casos semelhantes e sabe que em alguns casos realmente existe esta demora inexplicável, mas acredita que possa haver medidas que possam contribuir positivamente para nossa causa, proporcionando mais proximidade com os Desembargadores que julgarão o processo e entendendo sobre uma possível data para marcar a audiência.

Dito isso, sugerimos à advogada entrar em contato com a câmara para conversar com os desembargadores designados a esse processo, com a intenção de solicitar uma melhor agilidade no **agendamento da data do julgamento**. A advogada entrou em contato com a câmara e retornou com a seguinte resposta:

“...Cumpramos ressaltar que tentamos agendar previamente um atendimento com os desembargadores, porém fomos orientados que no atual momento não há disponível os nomes

dos 3 desembargadores que irão completar a mesa julgadora, não sendo, portanto, possível o agendamento. Assim que os nomes forem definidos para o julgamento vamos agendar antecipadamente.”

Em resumo, dos desembargadores possíveis na câmara, teremos 01 como relator e 03 julgarão o processo. Apenas foi escolhida o relator, restando aguardar a eleição dos demais escolhidos. O relator não quis nos receber de forma isolada.

Seguiremos acompanhando o processo jurídico e trabalhando na parte comercial. É válido destacar que conseguiremos vender as unidades no preço desejado com mais facilidade quando ocorrer a baixa da hipoteca nas matrículas. Nos parece que há pela cidade de Taubaté notícia alastrada em relação à hipoteca de todos os compradores das unidades do empreendimento, o que faz com que todas as ofertas pareçam querer se aproveitar do fato e aparecem muito aquém do valor considerado justo. É possível, inclusive, que outros detentores, um pouco mais apertados, estejam aceitando tais ofertas.

Eventos ocorridos no 2º trimestre/2019

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de junho/2019 com uma variação na cota de 0,1004%, fechando o período com um patrimônio de R\$ 158.590.862,22 e cota no valor de R\$ 86,11220220.

No dia 16/04/2019 ocorreu uma Assembleia Geral de Cotistas onde 2 das 3 ordens do dia consistiam em:

1. Extinção do comitê de investimentos nos moldes atualmente previstos no capítulo XIX do regulamento do Fundo.
2. Criação de um comitê de Acompanhamento, que não teria poder deliberativo, mas sim de monitoramento do fundo.

As duas ordens acima foram aprovadas, extinguindo assim o comitê de investimento e criando um comitê de acompanhamento que deveria ser oficializado nas próximas semanas por consulta formal aos cotistas.

- **Ativos Imobiliários:**

A carteira do fundo é composta por 05 (quatro) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

- ✓ **ATIVO: HOTEL BELO HORIZONTE/MG**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 21.090.962,00 (-36,22%) *

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 20.168.233,00 (-39,38%) *

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 40.949.498,00 (-39,91%) *

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2018.*

Eventos ocorridos: No mês de abril/2019 não houve novidades no ativo de Belo Horizonte e nem relatório de acompanhamento enviado pela Dexter, dado que não houve obra no período, além de não ter ocorrido pagamento da Cesto pelos serviços prestados.

Houve questionamento quanto a paralização das obras por e-mail com representantes da Gestora Graphen e Gerenciadora Dexter. Os questionamentos foram para entender quais seriam os próximos passos no empreendimento e porque foi paralisada a obra. A Cesto, através do sr. Rogerio Giannetti, não deu respostas conclusivas.

Atualmente a Gestora cobra a Cesto e, mesmo não exercendo atualmente o serviço de gerenciador de obras, o Sr. Luiz Osório continua auxiliando com os prazos para obtenção do habite-se.

Mai – Em maio ocorreu uma reunião em Belo Horizonte, motivada pela Cesto, para que fosse apresentada aos credores e proprietários de unidades uma nova oportunidade. Segundo a Cesto, eles haviam sido procurados por um grande grupo hospitalar interessado em alienar o prédio para transformá-lo em um hospital. Ao contrário do setor hoteleiro, de fato, a área hospitalar tem sido foco de investimentos com grande expansão no Brasil e a ideia pareceu bastante atrativo.

Foi realizada o que se chama no mercado de “teste fit”, para atestar a viabilidade do edifício numa eventual transformação e a conclusão foi positiva, ou seja, o edifício oferta condições de adaptação em um projeto hospitalar. Neste caso, o fato do prédio ser oriundo de um retrofit, ou seja, possuir projeto bastante antigo, é benéfico para tais alterações.

Ainda no mês de maio a Cesto solicitou permissão para que pudesse trabalhar a oportunidade com os potenciais interessados, para que fosse apresentada propostas para a alienação do empreendimento. Nenhum óbice foi colocado neste quesito por parte dos proprietários, desde que existisse uma concorrência ampla e houvesse algum retorno dentro ainda dentro do mês de julho. A autorização para trabalhar os estudos e análises foi concedida sem nenhum compromisso por parte dos condôminos.

Junho - No dia 06/06/2019, após nova vistoria para habite-se no empreendimento, foi enviado pela prefeitura de BH um comunicado indicando que existe mais um problema em relação à ao excesso de m² construído em comparação a aprovação de 1984. Segue trecho do comunicado:

“foram identificadas pendências de pequena complexidade e que não alteram de forma significativa a proposta arquitetônica apresentada. Dessa forma será concedida oportunidade para adequação do projeto.”

Nenhuma alteração no projeto foi permitida. A concessão de correção foi autorizada por ser considerada de pequena monta. Resumindo, a prefeitura atrasou um mês para responder, concedeu mais 30 dias para resposta. A data limite para aprovação é 01/09/2019.

Ainda em Junho, foi liberado recursos da conta vinculada para a aquisição de material, com o compromisso da Cesto de bancar o custo da mão de obra, para a continuidade das seguintes etapas:

- Substituição dos vidros trincados na fachada e seus rejuntamentos.
- Conclusão da impermeabilização, caixas de água e deck das piscinas.

- Revisão e substituição dos forros danificados pela infiltração.
- Conclusão da rede elétrica de alimentação principal do prédio e instalação dos quadros elétricos faltantes.
- Conclusão culminando no teste final das redes de incêndio (hidrante e SPK) e fechamento da rede dos detectores de fumaça e central de alarme de incêndio.
- Conclusão do sistema de ar-condicionado.

A Cesto arcou com o custo da mão de obra destas etapas.

A obras que estão sendo efetuadas no momento são aquelas que independem do habite-se, da bandeira hoteleira que operará o hotel ou mesmo de uma nova vocação para o empreendimento.

Ainda no mês de junho, a Cesto informou que, após ter havido um estudo bastante preliminar que demonstrava que o prédio era viável para um hospital, encomendou um trabalho mais profundo acerca da viabilidade desta transformação e os resultados continuaram positivos e favoráveis, abordando quesitos como potencial número de leitos, ocupação das áreas gerais para uso de estruturas hospitalares, tamanho dos elevadores, instalação de UTIs, CTIs, espaço dos corredores, áreas técnicas, etc.

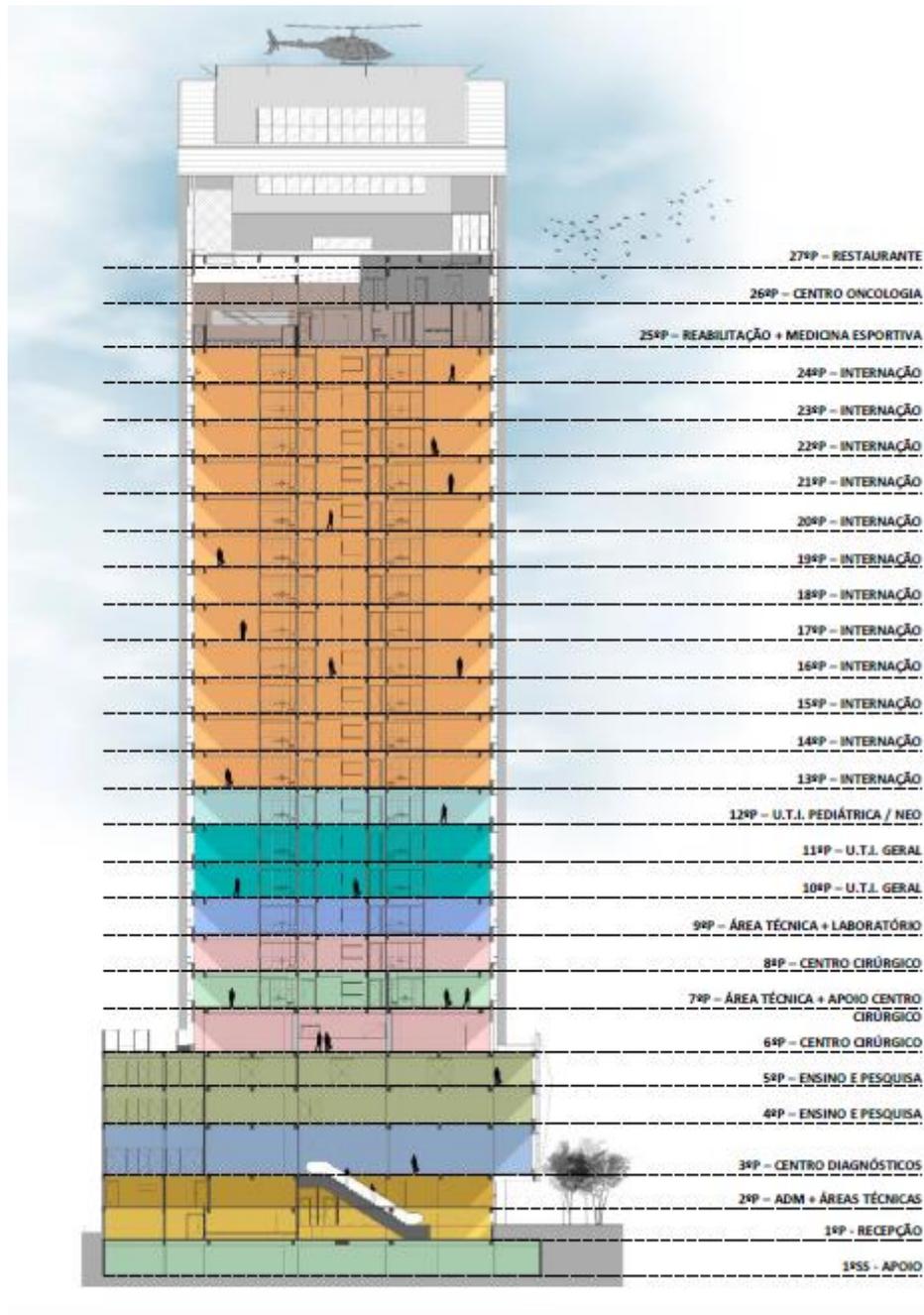
Seguem alguns dados do estudo proposto:

	TIPO	LEITOS	TOTAL
INTERNAÇÃO (13º ao 24º PAV)	ADULTO	200	240
	PEDIÁTRICA	40	
UTI	ADULTO	60	92
	PEDIÁTRICA	16	
	NEONATAL	16	
		TOTAL	332 Leitos

- Todos os leitos de internação são do tipo **Apartamento**.
- Todos os leitos de UTI são do tipo **Boxes Privativos**.

	QTDDE. DE SALAS
6º PAVIMENTO	08
8º PAVIMENTO	11
TOTAL: 19 SALAS CIRÚRGICAS	

Pavimento TIPO Internação – 20 leitos por pavimento, totalizando 240 leitos de internação.



Segundo a Cesto, potenciais investidores manifestaram interesse para realizar análises técnicas detalhadas que atestem a viabilidade financeira de transformação do projeto atual em hospital. Para tanto, cada um realizará seu estudo de viabilidade técnica e econômica que permita a avaliação do empreendimento para este fim. Segundo a Cesto, já existe acordos de confidencialidade e congêneres, que permitam a realização destes estudos, avaliações, confecções de planos de negócios e apresentação de propostas pelos interessados, assinados.

Sendo assim, ficamos no aguardo da próxima reunião que está agendada para início de agosto para discussão de possíveis propostas. A ideia é que todos os proprietários participem das negociações, se andarem de fato.

Já está acordado com a maioria dos proprietários que, caso a Cesto não ofereça algo concreto dentro do mês de agosto, que volte a obra do hotel imediatamente. Por enquanto, o entendimento, por conta de ser considerada uma boa saída para o cotista, é de que é válido o benefício da dúvida, apesar de toda a desconfiança já forjada nos proprietários. Infelizmente, não há como não depender da Cesto para as tomadas de decisão estratégicas.

✓ **ATIVO: TERRAVISTA BOUTIQUE - TXAI RESORTS – TRANCOSO/BA**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado: R\$ 39.563.989,50 (+129,90%) *

Valor Adquirido – Unidades Residenciais: R\$15.000.000,00**

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2018.*

***Laudo de avaliação confeccionado na metodologia do valor de mercado após a conclusão das obras*

Eventos ocorridos:

Abril - No dia 16 de abril ocorreu uma AGC extinguindo o comitê de investimentos e dando poderes apenas informativos pares ao comitê de acompanhamento. Os itens foram aprovados com 100% dos votos válidos.

Ainda em abril/2019, já se valendo do que foi determinado pelos cotistas na AGC do dia 16, a gestora aprovou em seu Comitê Estratégico pela continuidade da operação de aquisição de residências, com o intuito de resolver o imbróglio instalado no empreendimento, conforme já apresentado algumas vezes neste relatório, em momentos anteriores.

Maio – O mês de maio iniciou-se com a necessidade de todas as partes envolvidas no termo de transação analisassem a minuta final feita pela gestora. É ele que dará as diretrizes para a operação de aquisição das residências no empreendimento e sua operacionalidade.

Concomitantemente a análise, foram escolhidos os seguintes players no contrato:

- **Gerenciamento de Obras, com medição e acompanhamento diário e *in loco*** – TP TOP PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA.
- **Banco da conta vinculada** – Banco Arbi SA.

Ao final do mês, todas as partes entraram em acordo com a edição final e foi agendada a assinatura do termo de transação para o dia 04/06/2019.

Junho – A assinatura ocorreu no dia 04/06/2019 sem imprevistos.

Foi assinado a promessa de baixa de todas as unidades hipotecas do empreendimento, que serão guardadas no cofre do escritório de advocacia contratado até a conclusão das obras, quando serão apresentadas ao registro de imóveis e baixadas a totalidade do ônus.

Os próximos passos para o empreendimento seriam:

- a. Assinatura de todas as partes no contrato de gerenciamento de obras
Status: Concluído
- b. Abertura da conta vinculada
Status: previsto para primeira quinzena de julho/2019
- c. Validação do orçamento da construção de 07 casas pelo gerenciador da obra (seis casas TIPO I e uma casa TIPO II), levando em consideração obras, custos variáveis, FF&E, paisagismo etc.
Status: Agendado para dia 10/julho/2019

A segunda quinzena de julho foi utilizada para limpeza do canteiro de obras, reinstalação das placas, fechamento do almoxarifado, recontagem de estoque e manutenção das salas da engenharia e refeitório. O início das obras está previsto para a primeira quinzena do mês de agosto/2019.

✓ **ATIVO: THE ONE OFFICE – TAUBATÉ/SP**

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 16.350.000,00 (+59,73%) **

*** empreendimento concluído.*

Eventos ocorridos: O empreendimento segue sendo acompanhado pela gestora quanto aos processos jurídicos e comerciais.

Não houve evoluções nos processos jurídicos, o que levou a gestora a pesquisar junto aos casos semelhantes para entender se todos os processos tiveram a mesma demora do FUNDO.

Ao final do mês de junho/2019, a gestora recebeu um convite de uma assembleia dos condôminos do condomínio THE ONE OFFICE/TAUBATÉ-SP para aprovação de contas de 2018, 2019 e escolha de síndicos e representantes.

O Gestor entendeu como uma oportunidade interessante para conversar com outros condôminos e entender se havia processos de desoneração das matrículas (baixa de hipotecas Bradesco) e, se sim, entender se a demora foi a mesma que o fundo vem encarando e quais as possibilidades ou indicações para diminuir o tempo de espera para marcação do julgamento da 2ª estância.

Próximos passos:

- a. Ir na assembleia dos condôminos e verificar casos semelhantes aos do Fundo
- b. Caso haja casos semelhantes, buscar mudar a estratégia junto com o escritório de advocacia que auxilia o fundo no processo de desoneração.

A assembleia está marcada para 03/07/2019.

Eventos ocorridos no 1º trimestre/2019

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de março/2019 com uma variação na cota de 0,1542%, fechando o período com um patrimônio de R\$ 158.679.769,93 e cota no valor de R\$ 86,16047761.

- **Ativos Imobiliários:**

A carteira do fundo é composta por 04 (quatro) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

- ✓ **ATIVO: HOTEL BELO HORIZONTE/MG**

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 21.090.962,00 (-36,22%) *

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 20.168.233,00 (-39,38%) *

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 40.949.498,00 (-39,91%) *

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2018.*

Eventos ocorridos: Até o mês de março/2019 o destaque foi a redução da equipe que trabalhava no empreendimento. Segundo informações recebidas pela Gerenciadora de Obras, cerca de 50% da equipe da Cesto foi dispensada próximo do dia 15/03/2019 com sinalização que ao fim do mês os demais restantes também iriam ser dispensados. Em e-mails entre a Graphen, a Dexter e a Cesto, que foram trocados ao longo do mês de março, cobrando atualização sobre o empreendimento, as respostas da Cesto não foram conclusivas, não sinalizando o porquê da redução da mão de obra e nem responderam se haveria contratação de terceiros.

Vale destacar que no início do mês de março, a Gestora esteve no empreendimento que estava com as obras bem avançadas, onde o engenheiro Luiz Osório, da Dexter, indicara

que, em um ritmo bom as obras terminariam em 1 mês e 15 dias. Mas isso dependeria do comprometimento da Cesto.

Ao longo das conversas com a Dexter, foi levantada uma preocupação de que a Cesto poderia atrasar a entrega da obra e emissão do habite-se. Acreditamos que este passo vago-roso é proposital, estratégico, uma vez que conseguimos levantar que a incorporadora possui um grande passivo com a prefeitura que deve ser quitado para emissão do Habite-se. Trata-se do excesso de m² construído no empreendimento em comparação ao projeto original. Continuamos cobrando um posicionamento em relação ao término da obra, habite-se e operadora hoteleira, uma vez que este assunto que havia andado junto à JLL acabou arrefecendo também.

Resumo dos serviços executados no período

A – SERVIÇOS REFERENTES A PRIMEIRA FASE - OBTENÇÃO DO HABITE-SE.

- Montagem dos elevadores. **Andamento físico desta fase no período: 0,00% no mês e 98,72% no acumulado.**

B – SERVIÇOS REFERENTES A SEGUNDA FASE - SOFT OPEN.

- Impermeabilização da caixa de água da cobertura. (85% executado). **Paralisado no período.**
- Revisão elétrica e iluminação do 6o. ao 28o. pavimento (82% concluída).
- Instalação da fiação e pontos de tomadas no auditório do 4o pavimento. **Paralisado no período.**
- Limpeza da fachada para aplicação de silicone. (35% acumulado). **Paralisado no período.**
- Tubulação de incêndio no 29o. pavimento. (99% executado).
- Início da adequação das faixas viárias e calçadas frontais. (20% concluída).
- Fechamento da fachada com policarbonato no 29o. pavimento (99% concluída).
- Revisão depósito de resíduos sólidos. (100 % concluída).
- Aplicação de massa corrida escadas de incêndio. (95% executado).
- Aplicação de gesso nos pilares do 27o andar, atendimento AVCB (5% concluído).
- Recebimento de material (descarga de guias).
- Limpeza geral da obra.

Andamento físico acumulado desta fase foi de 38,56%, sendo o andamento físico no mês de 0,72%.

RESUMO DA EVOLUÇÃO FÍSICA DA FASE 2 - SOFT OPEN:

MESES	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO
ACUMULADO	23,60%	30,71%	32,73%	35,02%	37,18%	38,56%	39,28%
NO MÊS	23,60%	7,11%	2,02%	2,29%	2,16%	1,38%	0,72%

CONSIDERAÇÕES:

1 - No mês de MARÇO 2019, devido aos feriados de carnaval, compensados em fevereiro, tivemos apenas 17 dias trabalhados.

2 - A demissão de 6 colaboradores e a colocação de 15 em aviso prévio, provocaram redução na produtividade.

3 - Trabalhos de fachada, pintura e hidráulica (instalação de incêndio), foram paralisados.

MÉDIA DE FUNCIONÁRIOS PRODUTIVOS NO PERÍODO.		
EMPRESA	SERVIÇO	Nº FUNCIONÁRIOS
CESTO / PACIFIC	M.O.INDIRETA	18
CESTO / PACIFIC	M.O.DIRETA	21
BLAST PORTAS	PORTAS DA COZINHA	0
CONSERVAX	PORTEIRO	1
DEXTER	AUDITORIA	2
KPMG	AUDITORIA	0
JAM	ARCONDICIONADO	1
THYSSEN	ELEVADORES	1
COMISA	ACABAMENTO INOX	0
AMPLA	MÃO DE OBRA	0
RW ENGENHARIA	GÁS	0
ECOFUTURO	PORTA AUTOMATICA	0
PRIMUS	PISO DE MADEIRA	0
MI IMPERMEABILIZAÇÃO	IMPERMEABILIZAÇÃO	0
ENGFIELD	IMPERMEABILIZAÇÃO	0
TOTAL		44

SERVIÇOS A SEREM CONCLUÍDOS PARA EMISSÃO DO HABITE-SE

Os serviços que ainda faltam ser concluídos desta fase são;

- Conclusão e entrega dos elevadores.
- Em processo final de conclusão aguardando a entrega de peças faltantes.
- Entrega das linhas de ventilação, exaustão e conexões de ar condicionado do restaurante do 27º pavimento.

Como dito anteriormente, havia uma possibilidade de que a Cesto paralisasse as obras devido os custos a serem desembolsados no habite-se. Se antecipando a isso, a Dexter enviou uma lista de serviços que poderiam ser concluídos independente do habite-se, sendo eles:

SERVIÇOS A SEREM CONCLUÍDOS INDEPENDENTE DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

- Substituição dos vidros trincados na fachada.
- Rejuntamento dos vidros da fachada.
- Conclusão da impermeabilização, caixas de água e deck das piscinas e revisão dos forros danificados pela infiltração.
- Conclusão da rede elétrica de alimentação principal do prédio e instalação dos quadros elétricos faltantes.
- Conclusão e teste final das redes de incêndio (hidrante e SPK) e fechamento da rede dos detectores de fumaça e central de alarme de incêndio.
- Conclusão do sistema de ar-condicionado.
- Atendimento de itens necessários a obtenção do AVCB (corpo de bombeiros).
 - a. Placas de gesso com proteção contra fogo, já foram adquiridas e estão na obra e o serviço foi iniciado este mês.
 - b. Anéis de vedação para tubulação hidráulica estão estocados na obra.
 - c. Conclusão da pintura das escadas de incêndio.
 - d. Adequação dos guarda corpos e corrimãos.
 - e. Vedação dos vãos entre parede e piso na escada de incêndio.
- Conclusão dos serviços de calçada em frente ao empreendimento.
 - a. Guias, bloquetes e elementos decorativos já se encontram estocados na obra.
- Conclusão dos serviços de montagem e entrega dos elevadores.
- Conclusão da sinalização e iluminação do heliponto.

A construtora não respondeu se realizaria ou não tais serviços e pode-se entender que havia outros interesses na paralização. Nesse ponto a Gestora iniciou o trabalho rotineiro de cobrança de explicações, pedindo esclarecimentos dos próximos passos e destacando que existe uma multa a ser aplicada contra a incorporadora na hipótese de atraso nas obras (conforme cláusulas do Termo de Transação).

Sabíamos também que havia grande chances de a Dexter encerrar os serviços no empreendimento no mês seguinte (abril/2019) já que não teria obra a ser gerenciada. Sendo assim, aproveitamos ao máximo as informações e conversas com o engenheiro Sr. Luiz Osório para ter um olhar mais amplo do empreendimento e da situação atual da Cesto.

Gráfico Físico – Evolução Física do Saldo Habite-se (Realizado pela Dexter)



Fevereiro/2019

A – SERVIÇOS REFERENTES A PRIMEIRA FASE -OBTENÇÃO DO HABITE-SE.

- Montagem dos elevadores 9.
- Andamento físico desta fase: 0,00% no mês e 98,72% no acumulado.

B – SERVIÇOS REFERENTES A SEGUNDA FASE -SOFT OPEN.

- Impermeabilização da caixa de água da cobertura. (85% executado). Paralisado no período.
- Revisão elétrica e iluminação do 6o. ao 28o. pavimento (80% concluída).
- Instalação da fiação e pontos de tomadas no auditório do 4o pavimento (80% concluída).
- Limpeza da fachada para aplicação de silicone. (35% acumulado).
- Tubulação de incêndio no 29o. pavimento. (98% executado).

- Aplicação de sub-base da calçada e início da armação necessária. (100% concluída).
- Fechamento da fachada com policarbonato no 29o. pavimento (95% concluída).
- Adequação do depósito de resíduos sólidos. (100 % concluída).
- Aplicação de massa corrida escadas de incêndio. (90% executado).
- Instalação de bloquetes na calçada frontal (100% concluída).
- Limpeza geral da obra.

Janeiro/2019

A – SERVIÇOS REFERENTES A PRIMEIRA FASE - Obtenção do Habite-se.

- Término da montagem dos elevadores.

B -SERVIÇOS REFERENTES A SEGUNDA FASE -SOFT OPEN.

- Impermeabilização da caixa de água da cobertura. (85% executado). Paralisado no período.
- Revisão elétrica e iluminação do 6o. ao 28o. pavimento (70% concluída).
- Instalação da fiação e pontos de tomadas no auditório do 4o pavimento (70% concluída).
- Limpeza da fachada para aplicação de silicone. (30% acumulado).
- Conclusão de contra pisos nas casas de máquinas do 6º e 29º pavimento.
- Tubulação de incêndio no 29o. pavimento. (95% executado).
- Aplicação de sub-base da calçada e início da armação necessária. (95% concluída).
- Fechamento da fachada com policarbonato no 29o. pavimento (75% concluída).
- Adequação do depósito de resíduos sólidos. (98 % concluída).
- Aplicação de massa corrida escadas de incêndio. (85% executado).
- Instalação de bloquetes na calçada frontal (90% concluída).
- Limpeza geral da obra e mudança do almoxarifado.

Relatório fotográfico da Obra:

PREPARAÇÃO DA BASE E INSTALAÇÃO DE BLOQUETES NA CALÇADA



FECHAMENTO DA FACHADA NO 29º ANDAR



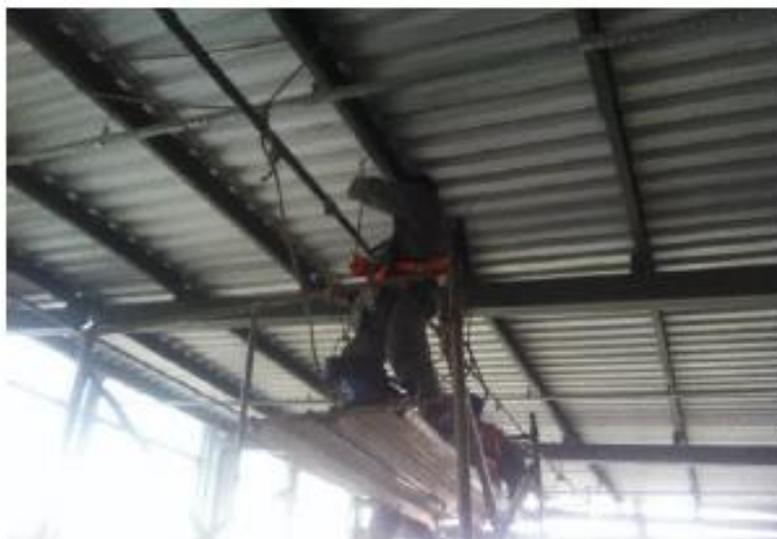
PREPARAÇÃO E INSTALAÇÃO DA TUBULAÇÃO DE INCENDIO NO 29º ANDAR



APLICAÇÃO DE LIXA E PINTURA NAS PAREDES DA ESCADA DE INCENDIO



INSTALAÇÃO DE SPRINKLERS NO 29º ANDAR



✓ **ATIVO: TERRAVISTA BOUTIQUE - TXAI RESORTS – TRANCOSO/BA**

Valor Adquirido: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado: R\$ 39.563.989,50 (+129,90%) *

* laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2018.

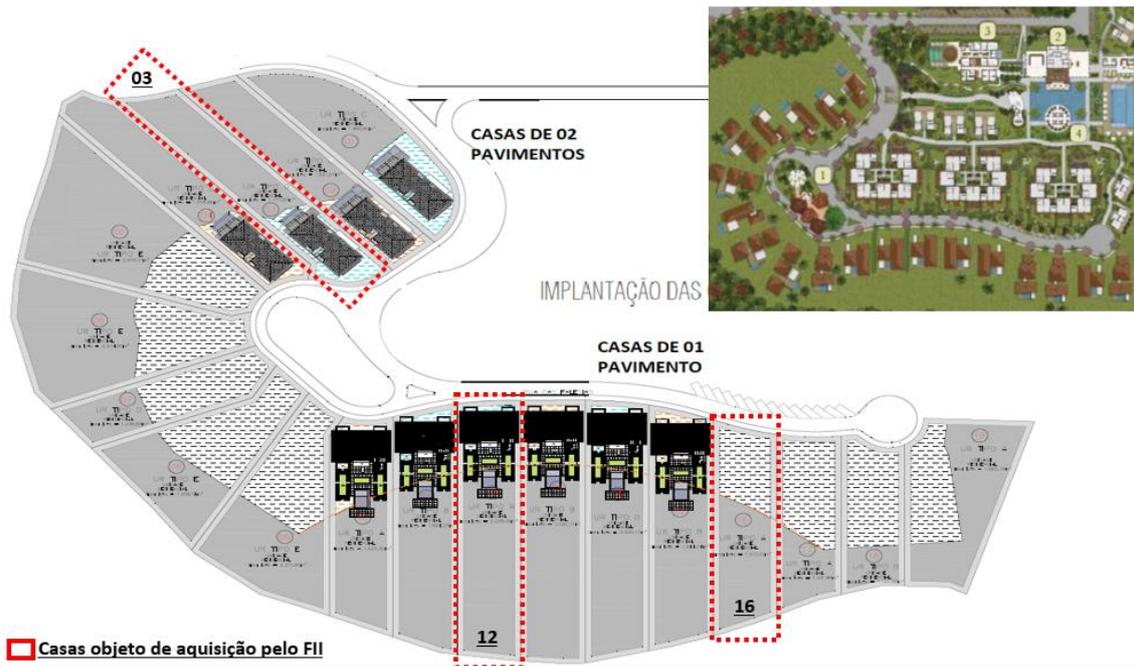
Eventos ocorridos: Os meses de janeiro e fevereiro de 2019 foram decisivos para entender quais medidas seriam tomadas no empreendimento TXAI. Após o novo laudo de avaliação concluído, foi desenhada a melhor estrutura a ser feita para retomada de obras do empreendimento.

Vale destacar que a ideia inicial a aquisição de 04 residências, porém, desde que a gestora assumiu o fundo, além das despesas ordinárias e recorrentes, o fundo teve uma despesa não esperada (não ordinária) de, aproximadamente, R\$ 4,4 milhões, relativos ao pagamento do tributo municipal ITBI, exigido pela prefeitura de Belo Horizonte, para registro das promessas de compra e venda do empreendimento nesta cidade. Com este desencaixe, o fundo passou a ter uma liquidez menor, não podendo mais fazer a aquisição de 04 casas como previa a proposta anterior, permitindo assim, com responsabilidade, e sem se comprometer mais a frente, apenas adquirir 03 residências.

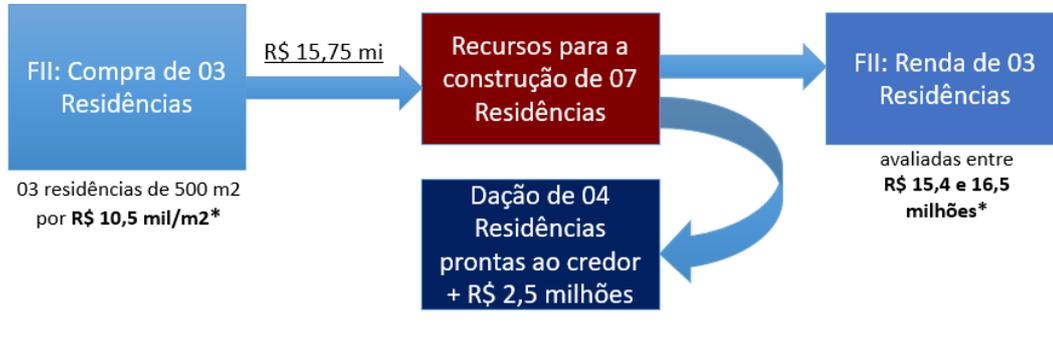
Assim, a operação escolhida consistia na compra de 03 unidades do empreendimento, e a incorporadora utilizaria o recurso recebido também para a desoneração das unidades que atualmente estão hipotecadas.

Assim, no dia 21 de março de 2019 ocorreu um comitê de investimentos para propor tal estrutura aos cotistas do fundo. Foi apresentado a proposta da seguinte operação:

• Ativo Atual	• Proposta de Aquisição
<ul style="list-style-type: none">• Unidades: 16 Unidades Hoteleiras, sendo 02 bangalôs e 14 <u>villas</u>• Fração Ideal: 35,46% do Sub-Condomínio Hoteleiro• Preço de Aquisição: R\$ 17.209.506,23• Valor pago à vista: R\$ 16.349.030,92• Valor residual para pagamento no Habite-se: R\$ 860.476,31	<ul style="list-style-type: none">• Unidades: 03 Unidades Residências• Área Construída Total: 1.489,72 m2• Preço de Aquisição: R\$ 15.750.000,00• Forma de pagamento: R\$ 2.500.000,00 imediatos, que serão destinados à conta vinculada do credor (vinculado à condicionante abaixo), R\$ 2.750.000,00 na licença do IPHAN, R\$ 2.625.000,00 em 60 dias, R\$ 5.250.000,00 em 120 dias e R\$ 2.625.000,00 milhões em 180 dias.• Condicionante: recursos somente poderão ser utilizados depois da licença expedida pelo IPHAN.• Motivação: possibilitaria a baixa das hipotecas que recaem sobre o empreendimento, liberando o resto do estoque para ser vendido/negociado e levantado recursos para o término



1º Etapa - Residências



2º - Etapa Resort

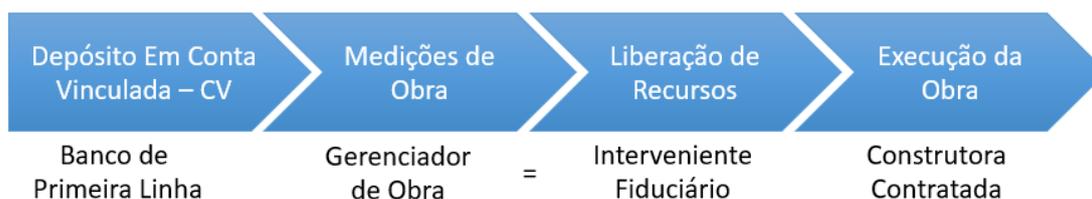


* Segundo estudos de mercado da [Colliers International](#) e [BSH International](#)

- Construção de 07 residências:

- Casas de, em média, 500 m2 de área útil
- R\$ 10,5 milhões em Obras Civis por administração
- R\$ 2,1 milhões em FF&E (mobiliário completo) + Paisagismo
- R\$ 1,4 milhão em Incorporação e Tributos
- R\$ 1,0 milhão para quitação de passivos SPE (projetos, iptu, licença etc)
- Total: R\$ 15.000.000,00
- **Prazo de Obra: até 12 meses.**

Formalização e Processos



- Recursos oriundos de novas vendas de unidades
- Recursos residuais da venda de unidades já vendidas anteriormente (Recebíveis)

Após apresentar a estrutura da operação proposta, os cotistas puderam debater sobre o investimento e outras questões. Aproveitaram esse momento para indicar que atualmente compartilham uma nova visão sobre a função do comitê de investimentos.

Foi destacado que, por ser membro do comitê de investimentos e em função dele ter caráter deliberativo, os cotistas poderiam ter também responsabilidades sobre as decisões tomadas e, em certas ocasiões, encabeçar essa decisão de investimentos.

Destacaram, inclusive, que esse tema havia sido debatido na ABIPEM que ocorrera em Florianópolis/SC no mês anterior e que em um dos painéis deste congresso, foi efetivamente debatido o tema relacionado a existência e competência de comitês de investimentos em fundos de investimentos, principalmente em FIPs, FIIs e FIDCs, onde o resultado do debate teve um viés bem claro de que em muitos momentos foram distorcidas a função destes comitês de investimentos, onde membros destes comitês acabaram compartilhando responsabilidades com gestores, ou até mesmo, encabeçando decisões de investimentos que deveriam ter sido competências exclusivas dos gestores. O palestrante, diga-se de passagem, membro do quadro de alto escalão da CVM, foi bem explícito ao dizer que não deveria ser mais assim e, inclusive, recomendou para que os representantes de institutos de previdência que fossem membros destes comitês revessem suas atuações. Que, na verdade, os fundos com ativos mais estressados, deveriam ter comitês de acompanhamento, para que os investidores pudessem ficar atualizados, mais próximos dos atos dos gestores, mas que não deveriam ter comitês de investimentos, muito menos que estes fossem deliberativos.

Assim, foi sugerido de forma unânime pelos três membros presentes, que fosse convocada uma assembleia que pautasse a abolição deste comitê de investimentos existente neste fundo e que fosse criado, seguindo a sugestão da CVM, um comitê de acompanhamento, com a composição

e características de funcionamento sendo definidos na própria assembleia. Ressalta-se que os três institutos cotistas, em conjunto, possuem mais de 15% das cotas do fundo e, portanto, legitimidade de sobra para requerer tal assembleia.

Assim, o gestor se manifestou compreensível e se comprometeu a levar a demanda para a administradora do fundo para que esta assembleia fosse convocada o quanto antes.

Assim, foi convocada AGC para o dia 16 de abril de 2019, com a seguinte pauta:

- a. Extinção do atual comitê de investimento com caráter deliberativo; e
- b. Criação de um comitê de acompanhamento com caráter informativo.

✓ **ATIVO: THE ONE OFFICE – TAUBATÉ/SP**

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 16.350.000,00 (+59,73%) **

*** empreendimento concluído.*

Eventos ocorridos:

Não havendo grandes novidades nesse empreendimento, tanto jurídicas quanto comerciais devido à demora da justiça em marcar o julgamento da 2ª instância para o processo de desoneração das matrículas, atualmente hipotecadas pelo banco Bradesco.

Segue alguns detalhes ocorridos:

• **Processos Jurídicos**

A gestora segue acompanhando o processo jurídico para desoneração das matrículas (baixa nas hipotecas Bradesco) junto com o escritório AA Advocacia, de Taubaté, através da advogada Srtª. Aline Ortiz. Os relatórios recebidos indicam que não houve evolução relevante nos processos jurídicos.

• **Venda de Unidades**

A gestora segue acompanhando as propostas de compra e venda pela AC Imobiliária, que ainda não surtiu sucesso em propostas interessantes para alienação das unidades. A oneração das unidades tem sido um grande empecilho. Propostas que chegam, acabam vindo com muito deságio, penalidade excessiva por conta das onerações.

A empresa acima citada, que havia acordado exclusividade na comercialização dos imóveis no empreendimento até a data de 31/03/2019, por estratégia interna da gestora, foi decidido o prosseguimento no trabalho, mas agora sem a exclusividade.

Uma imobiliária chamada Via Vale Imobiliária, que também é locatária de unidades no empreendimento, teve interesse em auxiliar nas vendas das unidades do FUNDO do qual foi aceito via e-mail.

Foi destacado os seguintes parâmetros para negociação:

- Locação: mínimo de R\$35,00/m²
- Venda: Mínimo de R\$6.025,00/m²

Mesmo abrindo o leque para locação, a Gestora indicou que dá preferência para interessados na aquisição de unidades. Ideia é não perder o timing positivo do momento, na contramão do resto do país no que tange o setor imobiliário.

Eventos ocorridos em DEZEMBRO/2018

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de dezembro/2018 com uma variação na cota de -4,7164%, fechando o período com um patrimônio de R\$ 158.625.785,43 e cota no valor de R\$ 86,13116493. Por sua vez, o fundo fechou o ano de 2018 com variação positiva em sua cota de +3,5439%. A queda mais acentuada que o habitual se deu devido à reprecificação anual dos ativos do fundo. O maior impacto negativo foi a reprecificação das unidades hoteleiras do hotel de Belo Horizonte, que somadas, renderam uma variação negativa de quase 10% ante a precificação anterior. O mercado de Belo Horizonte encontra-se muito ofertado e, portanto, as premissas trouxeram tarifas médias mais baixas para os próximos anos. Uma vez que o hotel tem a vocação de eventos, o avaliador preferiu manter ocupação, ajustando diária média. O valor do centro de convenções deste mesmo projeto, segundo laudo de avaliação, também teve redução no seu valor. Vale destacar que a concentração do ativo de Belo Horizonte dentro do portfólio total do fundo é bastante relevante. O ativo de Taubaté sofreu variação negativa de, aproximadamente, 13%, por conta de ajuste natural no valor de venda do m2 na região do empreendimento, principalmente por conta de novos lançamentos (maior oferta) na região que se encontra, mas ainda mantendo-se quase 60% superior ao valor de aquisição. Por fim, o ativo de Trancoso, praticamente manteve-se estável, uma vez que a região ano a ano vem sedimentando seu DNA turístico de alto padrão, com abertura de hotéis boutiques exclusivos.

- **Ativos Imobiliários:**

A carteira do fundo é composta por 04 (quatro) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

✓ **Ativo:** Hotel Belo Horizonte/MG

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 21.090.962,00 (-36,22%) *

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 20.168.233,00 (-39,38%) *

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 40.949.498,00 (-39,91%) *

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2018.*

Eventos ocorridos: o mês de dezembro, devido às festas, o período trabalhado foi encurtado, apenas trabalhou-se de 1/12 a 21/12. Pra piorar, choveu muito em BH no mês, o que comprometeu o andamento dos serviços externos. A ideia é que os dias parados sejam compensados com aumento da jornada no mês de janeiro de 2019. No mês, independentemente do andamento físico da obra, foram adquiridos materiais para garantir o andamento dos serviços programados, sendo eles: rejuntamento da fachada, calçada frontal, itens do AVCB e solicitações da Prefeitura para obtenção do Habite-se.

PLU: foi apresentado em dezembro avanço no que tange seu cumprimento:

- a. executadas as obras de adequação do depósito de resíduos sólidos, materiais e equipamentos faltantes, comprados em 04/12.
- b. câmeras de monitoramento, a serem cedidas a Prefeitura, foram adquiridas em 4/12.
- c. passeio em execução. Será executado em três etapas:

Etapa 1: Do alinhamento do prédio a guia existente, já concluída.

Etapa 2: Em frente ao prédio após o alinhamento das guias existentes. Praticamente concluída. Devido ao final de ano a Prefeitura somente libera a via para obras a partir de 8 de janeiro de 2019 para finalização do trabalho.

Etapa 3: Lateralmente ao prédio no acompanhamento da Rua Oiapoque, na fase final do empreendimento.

Aprovação do As Built e Habite-se: na data de vencimento do prazo de atendimento, a Prefeitura se manifestou informando que a data para atendimento seria prorrogada para o dia 15/2/19. Na Lei Municipal, temos a prerrogativa de solicitar administrativamente e de imediato a emissão do alvará de execução após o vencimento do prazo. Quanto a liberação da baixa de obra, termo utilizado pela Prefeitura de Belo Horizonte para o Habite-se, a legislação não prevê nenhuma medida administrativa possível. Tal prazo para avaliação do projeto foi aumentado devido a mudança da Lei de Helipontos, publicada em 20.11.18. Resta aguardar.

Resumo dos serviços executados no período

Janeiro/2019

A – Serviços Referentes A Primeira Fase -Obtenção Do Habite-Se.

- Montagem dos elevadores 9.

B -SERVIÇOS REFERENTES A SEGUNDA FASE -SOFT OPEN.

- Impermeabilização da caixa de água da cobertura. (85% executado). Paralisado no período.
- Revisão elétrica e iluminação do 6o. ao 28o. pavimento (70% concluída).
- Instalação da fiação e pontos de tomadas no auditório do 4o pavimento (70% concluída).
- Limpeza da fachada para aplicação de silicone. (30% acumulado).
- Conclusão de contra pisos nas casas de maquinas do 6o e 29o.
- Tubulação de incêndio no 29o. pavimento. (95% executado).
- Aplicação de sub-base da calçada e início da armação necessária. (95% concluída).
- Fechamento da fachada com policarbonato no 29o. pavimento (75% concluída).
- Adequação do depósito de resíduos sólidos. (98 % concluída).
- Aplicação de massa corrida escadas de incêndio. (85% executado).
- Instalação de bloquetes na calçada frontal (90% concluída).
- Limpeza geral da obra e mudança do almoxarifado.

O empreendimento apresentou média de 54 colaboradores efetivos no período

MÉDIA DE FUNCIONÁRIOS PRODUTIVOS NO PERÍODO.		
EMPRESA	SERVIÇO	Nº FUNCIONÁRIOS
CESTO / PACIFIC	M.O.INDIRETA	20
CESTO / PACIFIC	M.O.DIRETA	26
BLAST PORTAS	PORTAS DA COZINHA	0
CONSERVAX	PORTEIRO	1
DEXTER	AUDITORIA	2
KPMG	AUDITORIA	0
JAM	ARCONDICIONADO	1
THYSSEN	ELEVADORES	0
COMISA	ACABAMENTO INOX	0
AMPLA	MÃO DE OBRA	0
RW ENGENHARIA	GÁS	0
ECOFUTURO	PORTA AUTOMATICA	0
PRIMUS	PISO DE MADEIRA	0
MI IMPERMEABILIZAÇÃO	IMPERMEABILIZAÇÃO	2
ENGEFIELD	IMPERMEABILIZAÇÃO	2
TOTAL		54

Gráfico Físico – Evolução Física do Saldo Habite-se (Realizado pela Dexter)



Relatório fotográfico da Obra:

Aplicação de Silicone Vidros da Fachada



Fechamento da Fachada do 29o pavimento



Ligação dos CHILLERS do Ar Condicionado



Instalação de Fibra Óptica para CFTV



Nivelamento de Sarjeta



- ✓ **Novo Operador** – entendendo que os Investidores buscam uma solução para ajustar a atual estrutura societária, que alguns deles não possuem a propriedade de áreas fundamentais da operação como Centro de Convenções, Restaurante do Terraço, Academia e Spa entre outras e, entendendo, principalmente, que este hotel tem uma vocação para atender grandes grupos de eventos e, que, para isso, todas as áreas de quartos e áreas como salas de eventos e restaurantes terão sua relativa importância para captar e atender as necessidades dos seus hóspedes/clientes, era muito relevante determinar como as diversas áreas contribuiriam para as futuras receitas do hotel, dentro do mês de dezembro foi apresentada pela JLL o trabalho de reestruturação societária que era previsto de acordo com o escopo de trabalho contratado em novembro.
Para janeiro estão marcadas algumas reuniões entre os proprietários para evolução do tema.

- ✓ **Auditoria de Recebíveis** – A KPMG informou que terminou o trabalho de auditoria de recebíveis. Neste momento, solicitamos que nos fosse disponibilizado tal trabalho, mas, para nossa surpresa, a KPMG nos informou: “... conforme proposta assinada e de forma a cumprir com nossa Independência e Procedimentos de Risk Management da KPMG, a versão final do Relatório é de uso exclusivo da CESTO, que é a empresa contratante para o qual a Proposta foi emitida. Para acesso de outras entidades ao Relatório, a CESTO deverá assinar uma Carta de Autorização - Authorization Letter”. Pedimos para que a Cesto nos disponibilizasse tal relatório, mas, até o presente momento, não disponibilizou.

- ✓ **Ativo:** Terravista Boutique - TXAI Resorts – Trancoso/BA
Valor Adquirido: R\$ 17.209.506,23
Valor Atualizado: R\$ 39.563.989,50 (+129,90%) *
** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2018.*
Eventos ocorridos: Os meses de novembro e dezembro foram importantes para o processo de aprovação do projeto modificativo das casas junto à Prefeitura de Porto Seguro. Já havíamos tido a aprovação do projeto, porém ainda estava pendente a licença de Implantação. Tivemos esta obtenção na data de 19/12/2018. Segue abaixo a emissão da nova LI.

IMPLANTAÇÃO DAS CASAS PLANTA TOPOGRÁFICA		DATA DEZ./2018	FOLHA: 1/3
TIPOLOGIA OCUPAÇÃO	MODIFICATIVO DE PROJETO PARA CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR		
LOCALIZAÇÃO	ESTRADA MUNICIPAL ARRAIAL D'AJUDA KM 18 POVOADO DE TRANCOSO MUNICÍPIO DE PORTO SEGURO, BAHIA		
	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 09.02.009.5700.001		
SITUAÇÃO SEM ESCALA			
	DECLARAÇÕES PROPRIETÁRIO: DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA MUNICIPAL NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. ASS: <i>[Signature]</i> TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A CNPJ 08.609.628/0001-05		
QUADRO DE ÁREAS (m ²)	AUTOR PROJETO CAU: _____ RRT: _____ ASS: _____ ARQ: _____		
	DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS DE DIREITO, INCLUSIVE NA ESPERA PENAL QUE O PROJETO APRESENTADO REFLETE FIDELMENTE A CONSTRUÇÃO SEM COMO TEM PLENO E TOTAL CONHECIMENTO DA PENALIDADE CONTIDA NAS LEIS MUNICIPAIS 651/2006 e 656/2008. ROSANA F. PLATILHA CAU: 16152-7 RRT: 0000000 ASS: _____ ARQ: ROSANA F. PLATILHA INSCR. MUN: _____		
RESERVAÇÃO P/ USO DA PMP	R.T. PELA EXECUÇÃO DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS DE DIREITO INCLUSIVE NA ESPERA PENAL QUE O PROJETO APRESENTADO REFLETE FIDELMENTE A CONSTRUÇÃO SEM COMO TEM PLENO E TOTAL CONHECIMENTO DA PENALIDADE CONTIDA NAS LEIS MUNICIPAIS 651/2006 e 656/2008. CAU OU CREA: 000000000000 RRT OU ART: 17489500910 ASS: _____ INSCR. MUN: _____		
	TERRENO 71.794,00 m ² ÁREA CONSTRUÍDA APROVADA HOTEL 9.306,55 m ² ÁREA APROVADA RESIDÊNCIAS 4.069,87 m ² ÁREA TOTAL APROVADA (ALVARÁ Nº 404/2014) 13.376,42 m ² ACRÉSCIMO: ÁREA APROVADA RESIDÊNCIAS 4.069,87 m ² ÁREA DE ACRÉSCIMO RESIDÊNCIAS 3.609,71 m ² ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA RESIDÊNCIAS 7.679,58 m ² ÁREA TOTAL À SER APROVADA 16.986,13 m ² ÁREA TOTAL À SER OCUPADA 12.062,09 m ² TAXA DE OCUPAÇÃO 16,80 % TAXA DE UTILIZAÇÃO 23,66 % TAXA DE PERMEABILIDADE 73,91 %		
			

Para a aprovação na secretaria de obra de Porto Seguro, foi solicitado que fosse feito algumas imagens ilustrativas para dar uma ideia mais aproximada de como ficarão as residências. É comum em empreendimentos deste porte, a exigência de imagens ilustrativas para dar uma noção de realidade mais fidedigna da aparência e impacto das casas e seus ambientes. Aproveitando, então, a confecção das imagens, aproveito para inserir no relatório. Conforme já mencionado anteriormente neste relatório, as residências foram segregadas em duas diferentes plantas. Para facilitar, chamamos de plantas de 01 e 02 pavimentos. Assim, abaixo encontram-se as imagens de ambas as plantas:

Planta 02 Pavimentos – Frente Externa



Planta 02 Pavimentos – Fundo Externa



Planta 02 Pavimentos – Fundo + Piscina



Planta 01 Pavimento – Frente Externa



Planta 01 Pavimento – Fundo + Piscina



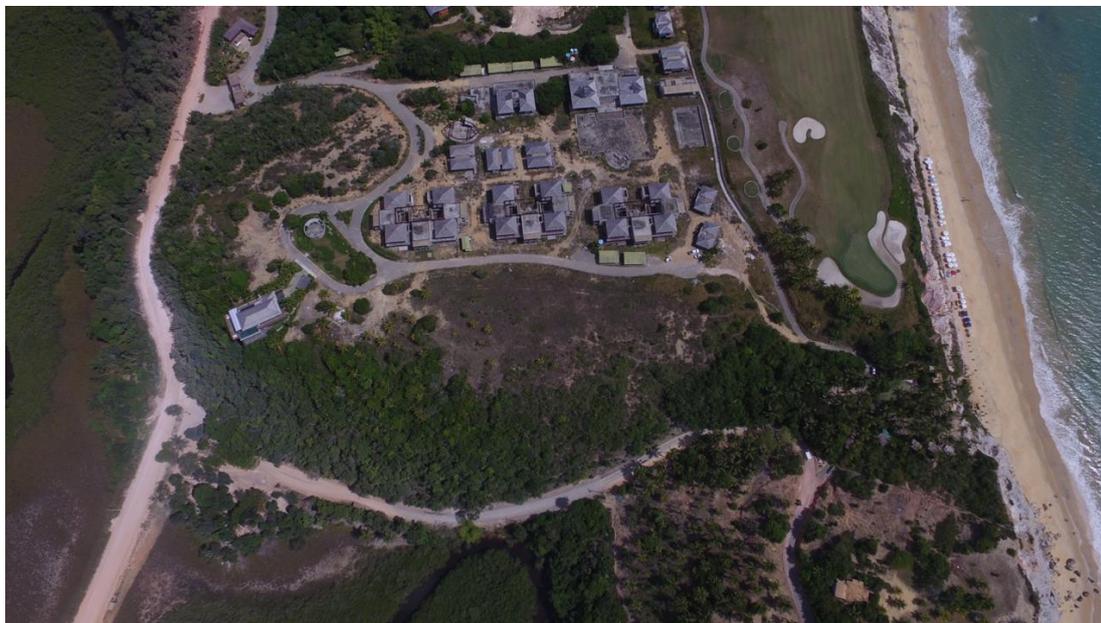
Planta 01 Pavimento – Fundo a partir do Solarium



Sendo assim, continuamos na dependência apenas da licença do IPHAN. Todos os estudos de impacto que são listados pelo próprio instituto como obrigatórios foram entregues. Porém, como solicitação complementar, foi solicitado um sobrevoo na área com DRONE, com

emissão de fotografias, para comprovação da existência – ou não – de possíveis mananciais, que também já foi entregue.

Seguem imagens obtidas:





Depois de reunião para a apresentação das imagens acima para o responsável pelo IPHAN na região, tivemos a sinalização que não existe óbice para a nova licença. Esperamos que dentro de janeiro/2019 tenhamos esta licença aprovada.

No evento que tivemos lá no empreendimento em outubro/2018, foi discutida a aprovação de uma nova oferta e distribuição de cotas com o intuito de levantar o restante dos recursos faltantes para se chegar no total necessário para término do empreendimento. Também foi discutida a ideia sugerida por este gestor, de uma cisão do fundo imobiliário, segregando alguns ativos, trazendo mais atratividade para captação de novos recursos para este empreendimento. A princípio a explanação foi de grande de valia e o projeto obteve boa aceitação.

Tanto a gestora, quanto a administradora do FII, estão prontas para chamar a assembleia para colocar em votação ambos assuntos acima, dependendo apenas e tão somente da licença do IPHAN citada, também, acima. Tão logo isto ocorrer, a assembleia será convocada.

✓ **Ativo:** The One Office – Taubaté/SP

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 16.350.000,00 (+59,73%) **

** *empreendimento concluído.*

Eventos ocorridos: No mês de novembro monitoramos diariamente o processo que a baixa das hipotecas das unidades do FII, porém, percebemos, infelizmente, que o andamento da vara que este se encontra é muito vagaroso. Até mesmo uma tentativa de despachar junto ao desembargador foi pensada, mas fui orientado que, diferentemente do que ocorre nas esferas mais baixas do judiciário, nas câmaras mais altas, isto pode parecer até um abuso. Assim, na esperança de não perder mais a oportunidade de gerar alguma receita, mas, ao mesmo tempo, não perdermos a oportunidade de negociar as unidades num preço ainda bastante atraente, no mês de dezembro, depois de muita negociação para se conseguir a melhor condição negocial para o fundo e, sempre deixando o contratado o mais ciente possível da difícil situação enfrentada, atualmente, pelas unidades do fundo, fechamos um contrato de prestação de serviço com uma imobiliária de Taubaté para que negocie as 34 unidades, juntamente com suas vagas de garagem.

Do objeto do contrato: negociar os 34 conjuntos comerciais e 61 vagas de devidamente regularizados nos órgãos e cartórios competentes, porém, oneradas, atualmente, por hipoteca junto ao banco Bradesco S.A. por conta de financiamento à construção tomada pela incorporadora do empreendimento.

Das condições: Sabedora da limitação do FII de negociar as salas, uma vez que todos os 34 conjuntos se encontram onerados por hipoteca junto ao banco Bradesco S.A., a contratada entende que existirão apenas duas opções de negócios possíveis:

d. venda imediata do imóvel, com recebimento do valor de acordo com as condições de pagamento, porém, com obrigação do FII recomprar o imóvel depois de um prazo pré acordado e corrigido pela inflação, caso não se resolva a baixa da hipoteca. Neste caso não cabe pagamento de aluguel mensal.

ou

e. locação do imóvel por prazo pré-estabelecido entre as partes, com pagamentos de aluguel mensal, com a existência de uma opção de venda pelo FII por valor pré-estabelecido, que será exercida no momento em que for resolvida a desoneração da hipoteca, ou seja, hipoteca baixada, o FII recebe pela venda. Caso transcorrido o período e nada for resolvido, fica a critério das partes a renovação com os mesmos critérios ou não.

Existe uma terceira opção não elencada acima, que seria o interessado comprar o imóvel, assumindo a condição onerosa do mesmo e se tornando o polo ativo da “briga” judicial.

Porém, neste caso, haveria chance remota de haver negócio, uma vez que o interessado comprador, possivelmente, vai exigir um vultuoso deságio para a aquisição que, neste momento, não interessa ao FII, uma vez que acreditamos que, ainda que dependemos da morosidade da justiça, o ganha da causa é muito favorável ao FII.

Da vigência e exclusividade: por conta da negociação e acerto num patamar de remuneração bastante atrativo ao FII, a contrapartida foi o comprometimento do FII a dar exclusividade à contratada até o término do prazo estabelecido, que se encerra em 31 de março de 2019 (3 meses de exclusividade).

Abaixo seguem os andamentos processuais ocorridos dentro do período.

Processo de Baixa da Hipoteca: O processo onde o FII solicita imediata baixa da hipoteca onde estão gravadas todas as suas unidades do edifício continua em fase de recurso apelado pelo FII, porém, até a presente data não há julgamento marcado pelo desembargador da segunda instância. Continuamos no aguardo do julgamento do desembargador. Indagamos a advogada se havia algo a ser feito, que pudesse dar celeridade na marcação do julgamento, mesmo que fosse uma reunião com o Desembargador, mas ela disse que nas câmaras de direito privado do estado de São Paulo, infelizmente, esta possibilidade é nula, podendo, inclusive, parecer abusivo para tentar agilizar um julgamento. Nos resta esperar a lenta justiça nacional.

Processo de Multa por Atraso: neste processo onde cobramos a SPE pelo atraso na entrega das unidades, no mês de outubro foi expedida certidão para fins de registro de imóveis, veículos e outros bens sujeitos a penhora ou arresto. Em novembro foi realizada consulta Bacenjud e juntada manifestação informando a juntada dos comprovantes de envio dos ofícios a SUSEP e CVM.

Entrega das chaves: em 19/11/2018 os autos foram arquivados definitivamente.

• **Informações Históricas do Fundo:**

Período	% mês	Acumulado no Ano	Acumulado 12 meses	Acumulado 24 meses
Dezembro/2018	-4,7164%	3,5439%	3,5439%	-15,1986%
Novembro/2018	-0,0900%	8,6692%	10,2238%	-8,9982%
Outubro/2018	-0,0663%	8,7670%	10,0433%	-9,9292%
Setembro/2018	-0,0542%	8,8392%	9,9521%	-10,2041%
Agosto/2018	-0,0693%	8,8981%	9,9786%	-10,0973%
Julho/2018	-0,0629%	8,9737%	10,0693%	-9,9553%
Junho/2018	-0,0685%	9,0422%	10,1640%	-9,8208%
Mai/2018	-0,0552%	9,1170%	10,2790%	-9,2421%
Abril/2018	-0,0835%	9,1773%	10,3195%	-9,6819%
Março/2018	2,1246%	9,2685%	10,4355%	-9,5430%
Fevereiro/2018	-0,0440%	6,9953%	8,1875%	-11,4008%
Janeiro/2018	7,0424%	7,0424%	8,0086%	-11,3077%

Eventos ocorridos em SETEMBRO/2018

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de setembro/2018 com uma variação na cota de **-0,0542%**, fechando o período com um patrimônio de R\$ 166.738.001,79 e cota no valor de R\$ 90,53596358.

- **Ativos Imobiliários:**

A carteira do fundo é composta por 04 (quatro) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

- ✓ **Ativo:** Hotel Belo Horizonte/MG

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 22.539.382,00 **(-31,84%) ***

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 23.153.896,00 **(-30,41%) ***

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 43.863.863,00 **(-35,64%) ***

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2017.*

Eventos ocorridos: No dia 19/09, existiu uma visita nas instalações do hotel de todos os relevantes detentores de unidades (FII BR Hotéis, Refer, Serpros e BBIF FIDC). Posteriormente, no mesmo dia, no escritório do incorporador, foi realizada uma reunião com a presença da Jones Lang LaSalle (JLL), na figura de seu Managing Director, Sr. Ricardo Mader, onde foram apresentadas as propostas das bandeiras interessadas em operar o hotel, assunto que serão tratados mais abaixo. No mês de setembro foi superado a reforma do passeio de pedestres na frente do prédio. A BH Trans disponibilizou o projeto que exigia e foi implementado de acordo com as exigências. Não há mais pendências com a BH Trans. Mais um ponto superado do PLU.

PASSEIO EM CONCORDÂNCIA COM PROJETO DA BH TRANS



Resumo dos serviços executados neste mês:

- Conclusão da montagem do elevador hidráulico.
- Conclusão do tratamento do deck e impermeabilização da piscina.
- Conclusão da passagem dos cabos das máquinas de ar condicionado do 6o. pavimento.
- Instalação de acabamentos elétricos das tomadas.
- Início de aplicação de silicone de vedação de toda a fachada.
- Execução de contra pisos nas casas de maquinas do 6o e 29o, parcialmente.
- Marcenaria do auditório do 4o pavimento, parcialmente.
- Início da finalização das marcenarias dos halls 15o pavimento.
- Instalação de bancadas em mármore no 23o pavimento.

O empreendimento apresentou média de 57 colaboradores efetivos no período

MÉDIA DE FUNCIONÁRIOS PRODUTIVOS NO PERÍODO.		
EMPRESA	SERVIÇO	Nº FUNCIONÁRIOS
CESTO / PACIFIC	M.O.INDIRETA	17
CESTO / PACIFIC	M.O.DIRETA	28
BLAST PORTAS	PORTAS DA COZINHA	0
CONSERVAX	PORTEIRO	2
DEXTER	AUDITORIA	2
KPMG	AUDITORIA	0
REVESTMINAS	PLACAS ACM	0
JAM	ARCONDICIONADO	0
THYSSEN	ELEVADORES	2
COMISA	ACABAMENTO INOX	0
AMPLA	MÃO DE OBRA	1
RW ENGENHARIA	GÁS	0
ECOFUTURO	PORTA AUTOMATICA	0
PRIMUS	PISO DE MADEIRA	2
VIDRÁLIA	VIDROS	0
IMPERPLAST	IMPERMEABILIZAÇÃO	3
TOTAL		57

Gráfico Físico – Evolução Física do Saldo Habite-se (Realizado pela Dexter)



Relatório fotográfico da Obra:

Instalação de ladrilhos da calçada



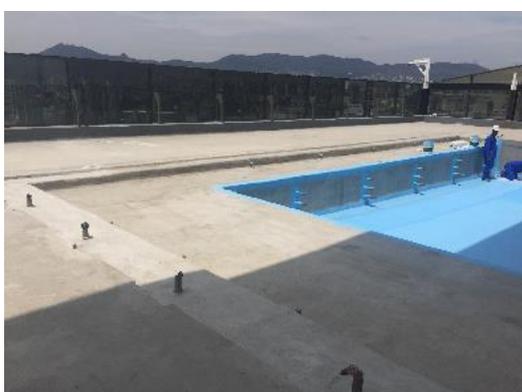
Fechamento de vão na estrutura metálica do 29o pavimento



Lavagem da fachada para aplicação de silicone das juntas dos vidros



Impermeabilização da Piscina



Aplicação de Mármore no acesso ao Heliponto



- ✓ **Novo Operador** – Conforme já introduzido acima, foram apresentadas, em reunião com a JLL, as propostas enviadas pelas bandeiras interessadas em operar o hotel.

Foram elas:

	Atlantica	Accor
-Marca	DoubleTree by Hilton	Grand Mercure
- Número de Quartos	410	405
-Prazo	10 anos	20 anos
-Forma	Administração	Administração
-Hotéis existentes	99 hotéis no Brasil	300 hotéis no Brasil
-Site	http://www.atlantica-hotels.com.br	www.accorhotels.com
- Key Money	N/D	N/D
- Contrato de Mútuo	N/D	N/D

	Othon	Tivoli
-Marca	Othon Palace	Tivoli
- Número de Quartos	410	410
-Prazo	10 anos	15 anos, renovável por mais 5 anos por acordo mútuo
-Forma	Administração	Administração
-Hotéis existentes	13 hotéis no Brasil	2 Hotéis existentes e outros 4 até 2020 (Brasil)
-Site	https://www.othon.com.br/	https://www.tivoli-hotels.com/pt
- Key Money	N/D	N/D
- Contrato de Mútuo	N/D	A Minor pode contribuir para o Capital de Giro através de um Contrato de Mútuo com condições a serem especificadas.

Rating das propostas de acordo com as condições oferecidas por cada bandeira e a metodologia de análise da JLL.

Futuro Hotel Belo Horizonte									
Qualificação das Propostas Recebidas									
PESO	20%	15%	5%	10%	30%	5%	5%	10%	100%
Critérios	Marca	Número de Hotéis	Agilidade nas Decisões	Performance	Custo de Administração	Estrutura/ Apoio Corporativo	Penetração Canais Distribuição	Cláusula de Performance	
Rede Hoteleira	1- Marca Fraca 2- Marca Média 3- Marca Forte	1- Baixo 2- Médio 3- Alto	1- Baixa Agilidade 2- Média Agilidade 3- Grande Agilidade	1- Baixa 2- Média 3- Alta	1- Alto Custo 2- Médio Custo 3- Baixo Custo	1- Baixo 2- Médio 3- Alto	1- Baixa 2- Média 3- Alta	1-Não 2-Sim	Total
Atlantica/Doubletree	3	3	3	2	1	3	3	1	2,10
Accor	3	3	2	3	1	3	3	2	2,25
Othon	1	1	3	3	3	1	1	2	2,00
Tivoli	2	2	2	3	2	2	1	2	2,05

Ocorre que, na reunião, o Sr. Ricardo Mader, após expor as todos os pontos gerais e particulares de todas as propostas recebidas, inclusive expondo prós e contras, ressaltou que existiu um ponto que foi levantado por unanimidade por todas as 4 bandeiras interessadas. Depois da análise de todas as bandeiras, todas se mostraram surpresas com a forma que foi desenhada a estrutura societária do hotel, particularmente no que tange o fato de algumas de suas instalações, principalmente, o centro de convenções e o grande restaurante do terraço (rooftop), fundamentais para uma operação eficiente e maximizada do hotel, serem apartadas do pool de quartos do hotel. Constataram que esta forma que foi incorporado pode vir a gerar um imbróglgio societário e, principalmente, uma ineficiência operacional, o que prejudicaria resultado e também aguçaria um desinteresse das bandeiras. Afirma, inclusive, o Sr. Ricardo Mader que, caso seja sanada esta estrutura societária “torta”, é muito possível que as redes venham a colocar propostas mais interessantes e convidativas para a operação do hotel.

Assim, foi solicitado que a JLL formalizasse de alguma forma este ponto sensível apresentado e, então, foi gerado o e-mail abaixo:

Prezados Investidores

Conforme discutido na nossa reunião do último dia 18, após a conclusão de uma primeira etapa de Solicitação de Propostas de Administração do hotel, a JLL tem os seguintes comentários e recomendações:

As Redes Hoteleiras, após seus estudos preliminares para chegar em proposta de operação do hotel, demonstraram surpresa com a forma que foi desenhada a estrutura societária do hotel, particularmente no que tange o fato de algumas de suas instalações, principalmente, o centro de convenções e o grade restaurante do terraço, fundamentais para uma operação eficiente e maximizada do hotel, serem apartadas do pool de quartos do hotel. Na visão das Redes, o fato deste hotel ter uma vocação para atender grandes grupos de eventos, este demanda, necessariamente, uma maior integração entre o conjunto disponível de quartos, as salas de eventos e restaurantes, uma vez que todos terão importância para captar e atender as necessidades dos seus hóspedes/clientes, ainda que na proporção pré-determinada de cada um para gerar renda para o empreendimento.

O fato de alguns investidores não terem a propriedade de áreas fundamentais da operação como Centro de Convenções e Restaurante do Terraço, dificulta consideravelmente a operação.

Nesse sentido, nosso sentimento, baseado nas conversas com as Redes Hoteleiras, é que elas podem oferecer propostas mais agressivas e atrativas para os proprietários caso essa situação seja padronizada e a estrutura oferecida seja igual a qualquer Hotel ou Condo Hotel. Uma vez que esta demanda veio de três empresas fortes do mercado e interessadas na operação do hotel, a JLL sugere que o processo de seleção da Rede Hoteleira seja interrompido por 30-60 dias para que exista a possibilidade de se estudar uma solução para o impasse. Essa pausa seria muito bem vista por estas três empresas até que esta situação seja solucionada.

Assim, a JLL teria o prazer de trazer o seu conhecimento da indústria hoteleira global e local, para ajuda-los a encontrar uma solução para a estrutura societária que seja justa para todos os investidores e mais adequadas para uma operação hoteleira. Essa solução incluiria uma Estimativa de Performance do Hotel e consequentemente do seu valor (obtido através do desconto de fluxos de caixa projetados), e a sugestão de uma justa participação de todos em todas as áreas do hotel.

Estamos elaborando e enviaremos amanhã para a sua apreciação, uma proposta de serviços com o escopo mencionado acima.

Estamos à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente

Ricardo Mader Rodrigues
Managing Director
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.909
Torre Norte 4º andar - 04543-907 - São Paulo, SP - Brasil
tel: +55 11 3071 0747
cel:+55 11 97544 5223
jll.com.br

No entendimento da Graphen, como gestora do FII, faz bastante sentido o ponto levantado pela JLL, uma vez que sempre entendemos que a incorporação do empreendimento hoteleiro havia sido feita diferente dos padrões tradicionais, assim como a convenção de condomínio e a criação do pool hoteleiro e de eventos separadamente. Assim, entendemos válido o trabalho, sempre lembrando que o FII é detentor de unidades hoteleiras, mas, também, de 100% do centro de eventos. Assim, o estudo terá que demonstrar de forma patente a contribuição no valor único do hotel de cada instalação que hoje está apta a operar separadamente para que faça sentido a união. O que a JLL supõe é que a união demonstrará um GANHA GANHA, algo como $1 + 1 > 2$.

O escopo do trabalho que a JLL propõe seria:

Entendendo que os Investidores buscam uma solução para ajustar a atual estrutura societária.

Entendendo que, atualmente, alguns investidores não têm a propriedade de áreas fundamentais da operação como Centro de Convenções, Restaurante do Terraço, Academia e Spa entre outras.

Entendendo que este fato impossibilita a apuração dos resultados financeiros da operação e conseqüentemente do valor a ser remunerado pelo capital aportado.

Entendendo, principalmente, que este hotel tem uma vocação para atender grandes grupos de eventos e, que, para isso, todas as áreas de quartos e áreas como salas de eventos e restaurantes terão sua relativa importância para captar e atender as necessidades dos seus hóspedes/clientes, é de suma importância determinar como as diversas áreas contribuirão para as futuras receitas do hotel.

Baseado na sua experiência, a JLL irá propor uma nova estrutura societária que seja adequada para uma propriedade hoteleira.

✓ **Auditoria de Recebíveis** – A KPMG informou que o trabalho de auditoria dos recebíveis já foi iniciado.

Foi idealizado em duas etapas e o seu cronograma ficou:

Etapa 01: até o dia 05/10 serão levantadas todas as informações para que possa se iniciar as ligações a todos os adquirentes de unidades.

Etapa 02: começa dia 15/10, quando serão iniciadas as ligações aos adquirentes.

Conclusão e envio: agendada para o dia 05/11.

- ✓ **Ativo:** Terravista Boutique - TXAI Resorts – Trancoso/BA

Valor Adquirido: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado: R\$ 37.309.069,06 (+116,79%) *

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Janeiro/2018.*

Eventos ocorridos: Nos meses de Agosto e Setembro não existiram mudanças substanciais neste ativo em questão. Sendo assim, no quesito obra, continuamos na dependência apenas da licença do IPHAN. Todos os estudos de impacto que foram solicitados pelo próprio instituto já foram entregues e/ou cumpridos. Nossa expectativa é que saia ainda dentro de outubro, no mais tardar primeira quinzena de novembro.

No quesito recursos faltantes para implementação do projeto desenhado para solucionar todo o imbróglio existente no empreendimento, será discutido a aprovação de uma nova oferta e distribuição de cotas com o intuito de levantar os recursos que ainda estão faltando para se chegar no total necessário. Também há necessidade de discutir uma cisão do fundo imobiliário, segregando alguns ativos, o que nos mostra, após análises e consultas, que pode trazer mais atratividade para captação de novos recursos para este empreendimento. Para terminar, vale ressaltar que dentro do mês de setembro convidamos todos os cotistas para uma visita ao empreendimento. Acreditamos ser fundamental que os cotistas possam conhecer o empreendimento, seus arredores e sua vocação, para que possamos ter sempre uma discussão mais rica sobre o futuro do negócio. O evento está agendado para ocorrer no dia 17/10/2018.

- ✓ **Ativo:** The One Office – Taubaté/SP

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 18.925.000,00 (+84,88%) **

*** empreendimento concluído.*

Eventos ocorridos: No mês de agosto e setembro não ocorreram eventos relevantes relacionados a este ativo. De qualquer maneira, abaixo seguem os andamentos processuais ocorridos dentro desses meses.

Processo de Baixa da Hipoteca: O processo onde o FII solicita imediata baixa da hipoteca onde estão gravadas todas as suas unidades do edifício continua em fase de recurso apelado pelo FII, porém, até a presente data não há julgamento marcado pelo desembargador

da segunda instância. Continuamos no aguardo do julgamento do desembargador, não havendo nada a ser feito, por ora, na esfera jurídica;

Processo de Multa por Atraso: neste processo onde cobramos a SPE pelo atraso na entrega das unidades, no mês de agosto apresentamos manifestação requerendo a suspensão dos autos por 15 (quinze) dias para analisar os documentos obtidos através do INFOJUD. Após analisar os documentos, no mês de setembro, apresentamos manifestação requerendo expedição de ordem de penhora para o Banco Central, para a SUSEP e para a Comissão de Valores Mobiliários para que promovam o bloqueio de qualquer direito em nome da SPE até o valor total da dívida, respondendo a ordem com a lista de direitos bloqueados. Além disso, optamos por, também requerer, a expedição de certidão para averbação premonitória.

- **Informações Históricas do Fundo:**

Período	% mês	Acumulado no Ano	Acumulado 12 meses	Acumulado 24 meses
Setembro/2018	-0,0542%	8,8392%	9,9521%	-10,2041%
Agosto/2018	-0,0693%	8,8981%	9,9786%	-10,0973%
Julho/2018	-0,0629%	8,9737%	10,0693%	-9,9553%
Junho/2018	-0,0685%	9,0422%	10,1640%	-9,8208%
Mai/2018	-0,0552%	9,1170%	10,2790%	-9,2421%
Abril/2018	-0,0835%	9,1773%	10,3195%	-9,6819%
Março/2018	2,1246%	9,2685%	10,4355%	-9,5430%
Fevereiro/2018	-0,0440%	6,9953%	8,1875%	-11,4008%
Janeiro/2018	7,0424%	7,0424%	8,0086%	-11,3077%

Eventos ocorridos em JULHO/2018

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de julho/2018 com uma variação na cota de **-0,0629%**, fechando o período com um patrimônio de R\$ 166.944.011,48 e cota no valor de R\$ 90,64782341.

- **Ativos Imobiliários:**

A carteira do fundo é composta por 04 (quatro) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

- ✓ **Ativo:** Hotel Belo Horizonte/MG

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 22.539.382,00 **(-31,84%) ***

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 23.153.896,00 **(-30,41%) ***

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 43.863.863,00 **(-35,64%) ***

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2017.*

Eventos ocorridos: Este mês, mais precisamente no dia 27/07, tivemos a vistoria final da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) para a obtenção do Habite-se. Como resultado desta vistoria, em 31 de julho, foi apresentado um laudo final, mantendo-se algumas de pendências. São elas:

- Adequar o passeio conforme níveis definidos pela BH Trans (pode ser que seja aceito como está, uma vez que, a BH Trans não havia definido previamente o nível e limite do passeio. De qualquer maneira necessita do parecer do órgão – já solicitado parecer emergencial).
- Retirar os elementos decorativos (barbatanas) da fachada (em negociação com a prefeitura).
- Apresentar atestado de cumprimento do Plano de Licenciamento Urbanístico (PLU)

Ambas as pendências estão sendo negociadas com a prefeitura para regularização. O passeio depende apenas da BH Trans definir como concluir a calçada em sua concordância com o novo sistema viário da região. Já as barbatanas dependem de uma definição da prefeitura se autoriza a manutenção ou não do elemento decorativo. Caso negativo, a retirada é fácil, barata e rápida.

ELEMENTO DECORATIVO DA FACHADA - BARBATANAS



Conforme o despacho da Prefeitura de Belo Horizonte, abaixo apresentado, haverá uma definição sobre todos estes temas acima tratados, incluindo também a aprovação do projeto *AS BUILT*, até o dia 04 de setembro. Caso reste ainda alguma pendência, já fica, também de acordo com o despacho abaixo, pré-agendada uma reunião para dirimir as questões para o dia 06 de setembro.

Protocolo: **0141975-036/1755**

SOLICITACAO DE SERVIÇO IMPACTO
EDIFICAÇÕES - APROVAÇÃO DE PROJETO- LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÃO / ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - NÃO CONSOLIDADO

Município: SPE CESTO INCORPORADORAS,A
CNPJ/CPF: 04.608.598/0001-57
Endereço da solicitação: RUA RIO DE JANEIRO, 18 - CENTRO - 30160-040
Iptu: 001028 009 0015
Processo: 01-135438/10-03

DESPACHO EM 13/08/2018

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE
SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA
Despacho efetuado pela: Setor de Agenda da Diretoria de Atendimento, Controle Documental e Normalização
Para a: Setor de Interface da Subsecretaria de Regulação Urbana

Prezado(a) requerente,

Informamos que o processo em questão foi encaminhado à BUREG-int (Setor de Interface da Subsecretaria de Regulação Urbana) para realização de interface(s).

Após, o projeto será examinado pelos técnicos da GELED (Gerência de Licenciamento de Edificações e de Obras) e o comunicado de exame será disponibilizado via SIASP até o dia 04-09-2018.

A data de atendimento, para esclarecimentos de dúvidas relativas ao exame do projeto, será dia 06-09-2018 às 09:00 horas.

Não caberá recurso de prazo referente à data deste exame.

Os atendimentos serão realizados apenas com a presença do Responsável Técnico do projeto, ou arquiteto/engenheiro com autorização por escrito do Responsável Técnico.

A tolerância de atraso é de apenas 15 minutos.

Local de atendimento: Av. Álvares Cabral, 233 - térreo, Centro.

Favor imprimir este comunicado e apresentá-lo no dia do atendimento.

Quanto ao PLU, este tem seu atendimento feito em etapas, sendo composto por mais de 40 diretrizes, que já foram cumpridas, estão sendo cumpridas ou serão em seu momento propício (Ex.: referente ao alvará de funcionamento ou durante primeiros meses de funcionamento). Neste momento, está sendo cumprida a etapa referente à obtenção do Habite-se (7 diretrizes). São elas:

III – A serem cumpridas para Emissão da Certidão de Baixa		
Nº	Diretrizes	Órgãos
11	Aprovar o PGRSE na Superintendência de Limpeza Urbana, contemplando todas as atividades do empreendimento.	SLU
12	Solicitar vistoria no sistema de armazenamento de resíduos para fins de verificação da Implantação do PGRSE aprovado.	SLU
13	Apresentar a outorga de utilização da água do poço artesiano obtida junto ao órgão estadual competente.	SMMA
14	Apresentar Relatório Técnico de Medição dos Níveis de Pressão Sonora, consonante com as normas e critérios da Lei Municipal Nº 9.505/08, atestando a adequabilidade do estabelecimento à citada Lei. Ver Orientação.	SMMA
15	Apresentar registro do heliponto expedido pela Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC. Ver Orientação.	SMMA
16	Adequar a edificação para atender às regras de acessibilidade. Ver Orientação.	SMARU
17	Medida Compensatória: Fornecer e implantar 2 (duas) câmeras de monitoramento de tráfego, incluindo o fornecimento de materiais e a mão de obra, a ser interligada ao sistema do Controle Inteligente de Tráfego da BHTRANS. Ver Orientação.	BHTRANS

- Diretrizes 11 e 12 - Entrega do projeto e vistoria do órgão específico, protocolado em julho. Durante a obra foi cumprido o exigido e os equipamentos solicitados para funcionamento do empreendimento já foram adquiridos.

- Diretriz 13 - Já solicitado ao órgão competente em 2014, o prazo para outorga do poço é de até 5 anos, Por se tratar de consumo humano a prefeitura acata com o protocolo.
- Diretriz 14 - Atendido.
- Diretriz 15 - Atendido.
- Diretriz 16 – Atendido plenamente, ficando pendente a vistoria da acessibilidade ao elevador do heliponto. Será realizado após a aprovação do projeto *AS BUILT*.
- Diretriz 17 – Cabeamento já foi passado e câmeras fisicamente instaladas.

As pendências que ainda existem dependem de aprovação do projeto *AS BUILT*.

Resumo dos serviços executados neste mês de julho:

- Pintura do muro divisa externo (rua Guaicurus)
- Aplicação de piso hidráulico na calçada da Contorno;
- Adequação dos banheiros PNE a NBR 9015 conforme solicitação PBH.
- Aplicação de painéis de madeira no auditório do 4o. pavimento.
- Revisão geral das portas de madeira e das fechaduras eletrônicas das portas suítes.
- Conclusão dos guarda corpos e vidros banheiros.
- Instalação de grelhas nas canaletas da garagem.
- Remoção de materiais da garagem e distribuição relocação do almoxarifado.

Gráfico Físico – Evolução Física do Saldo Habite-se (Realizado pela Dexter)



Relatório fotográfico da Obra:

Instalação de ladrilhos da calçada



Conclusão da instalação de ladrilhos



Calçada liberada para os pedestres



Instalação de painéis do auditório



Instalação de vidros suítes presidenciais



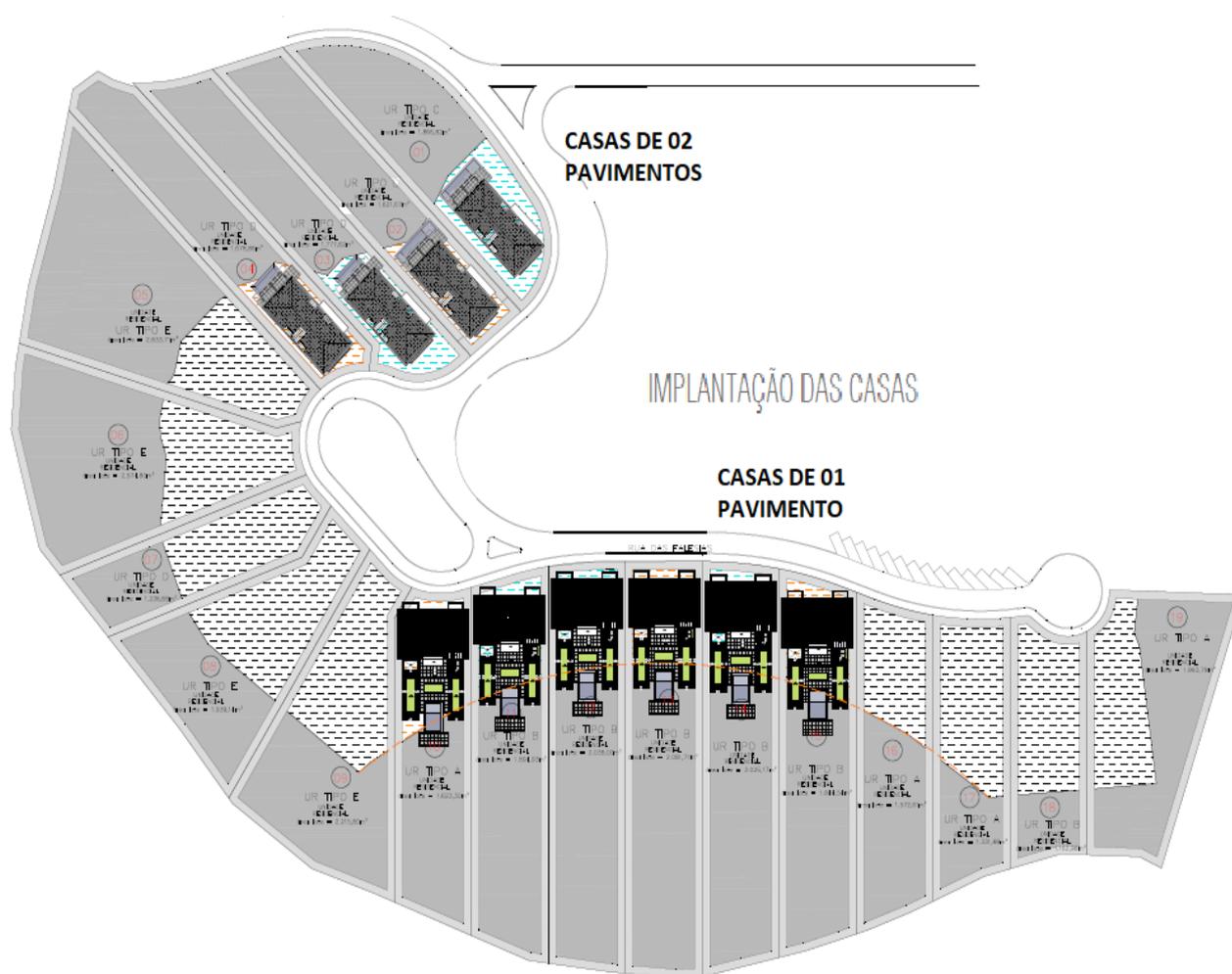
- ✓ **Auditoria de Recebíveis** – A KPMG informou que a Cesto vem disponibilizando aos poucos as informações necessárias para início dos trabalhos. Vamos aguardar e acreditar que o trabalho se inicie em agosto. Caso contrário, vamos notificar o Cesto que se comprometeu a realizar o trabalho, ainda que não obrigatório, mas como sinalização de boa vontade e interesse.

- ✓ **Novo Operador** – No último dia do mês de Julho a Jones Lang LaSalle (JLL) encerrou o prazo para que as bandeiras interessadas em operar o hotel apresentasse suas propostas. Foram recebidas propostas da Accor, Tivoli, Atlântica e Othon. A Nobile/Wyndham pediu uma extensão de prazo de mais dois dias, atendida pela JLL. A Marriott e Transamérica acabaram declinando da oportunidade. Agora a JLL fará a análise comparativa das propostas, com suas considerações e avaliações e deve enviar relatório detalhado com suas recomendações no início de agosto. Logo após, deve convocar uma reunião para discussão de todos os pontos ainda dentro da primeira quinzena de agosto.

- ✓ **Ativo:** Terravista Boutique - TXAI Resorts – Trancoso/BA
Valor Adquirido: R\$ 17.209.506,23
Valor Atualizado: R\$ 37.309.069,06 (+116,79%) *
** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Janeiro/2018.*
Eventos ocorridos: Dentro do mês de julho tivemos uma evolução no que tange a revalidação da licença de obra, baseado no novo projeto Residences. Na prefeitura esta revalidação de licença de obra já foi superada, uma vez que o projeto modificativo já foi aprovado. Estamos na pendência da licença de construção dada pelo IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) uma vez que Trancoso está sob jurisdição do IPHAN do Sítio do Descobrimento do Brasil que compreende expressiva faixa litorânea dos municípios de Porto Seguro e Santa Cruz Cabralia, com extensão aproximada de 60 km de comprimento por 3 km de largura, somados aos 30 km que levam ao Monte Pascoal. Este trecho abriga áreas de preservação ambiental, zonas turísticas, territórios indígenas, sítios arqueológicos, históricos e paisagísticos representativos da biodiversidade nacional e de relevante importância para a história da região e do Brasil. Dentro da extensa área legalmente protegida destacam-se a Cidade Histórica de Porto Seguro, o Arraial D’Ajuda, Trancoso, Caraíva e Orla

Marítima e, qualquer construção civil que ali queira se instalar, necessita da aprovação pré-
via do órgão, em complemento com a aprovação da secretaria de obras da prefeitura.

Quanto ao projeto aprovado das casas, ele se dividiu em, basicamente, dois tipos: Residên-
cias de 01 e 02 pavimentos, com média de 500 m² de área construída total, de acordo com
a norma técnica da prefeitura e, principalmente, a orientação do IPHAN. Abaixo, tem-se a
dimensão exata dos lotes que terão 02 pavimentos e dos lotes que receberão casas com
apenas um pavimento.



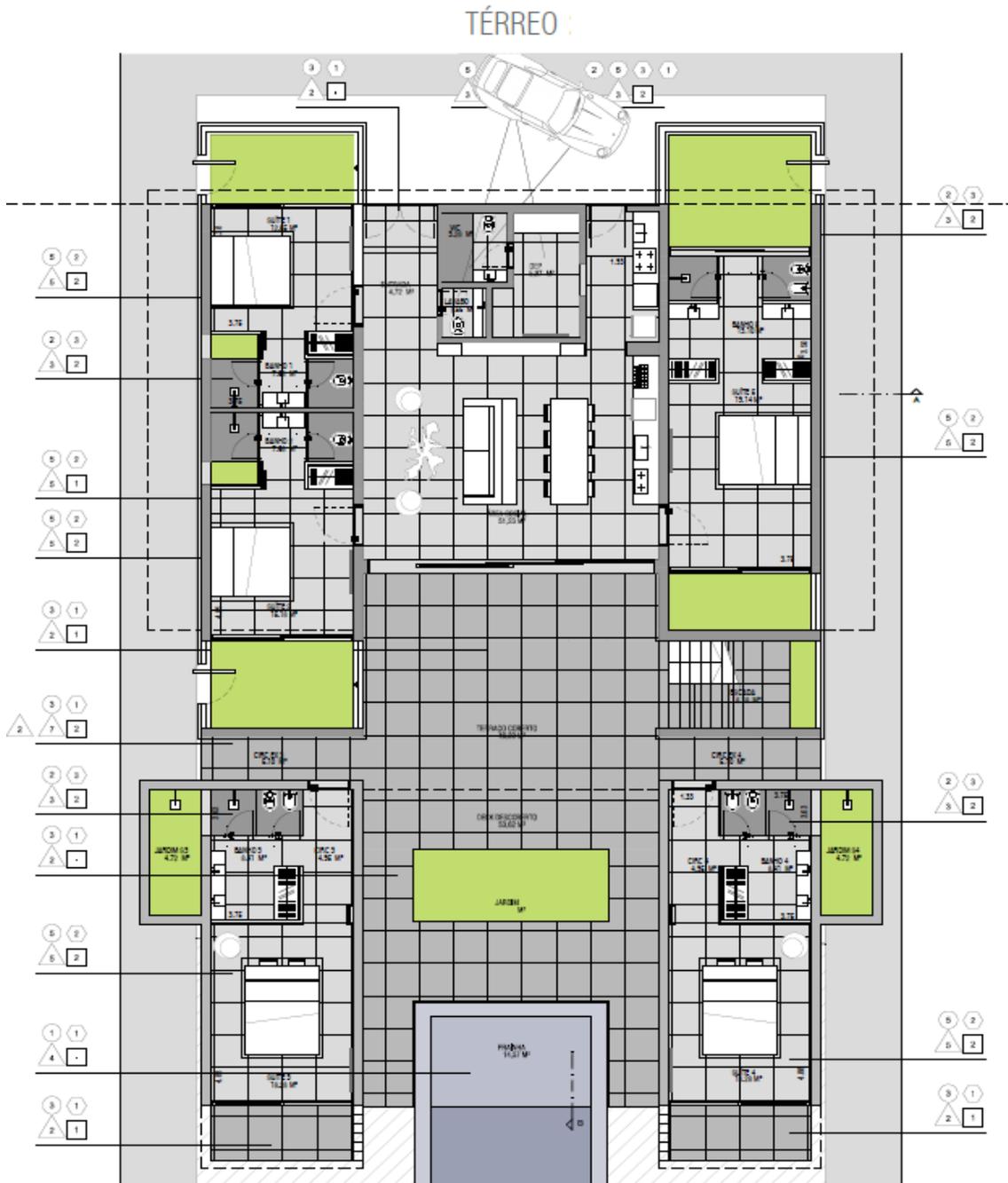
Assim, nos lotes que havia possibilidade de inserção de casas com dois pavimentos, foi criado o seguinte projeto:

TÉRREO E SUPERIOR



Vale destacar que tanto este projeto acima, quanto o projeto abaixo, foram pensados para que as residências funcionem como um todo ou de forma independente, com suítes autônomas que poderão ser utilizadas para locação individualmente pelo Resort, caso exista necessidade, maximizando a renda e a ocupação.

E para os lotes que não havia possibilidade de dois pavimentos, por conta da poluição visual que poderia gerar e o IPHAN não permite, foi criado o projeto abaixo:



Assim, neste momento, no quesito obra, ficamos na dependência apenas da licença do IPHAN.

Depois disto, a único entrave que teremos será a liquidez propriamente dita, ou seja, o restante de recursos faltantes para se dar solução do empreendimento. Para tanto, como já dito algumas vezes anteriormente, será colocada em votação a aprovação de uma nova oferta e distribuição de cotas, desta vez, provavelmente, em assembleia geral. A ideia é que isto ocorra tão logo tenhamos a visita dos cotistas aos empreendimentos constantes do portfólio do FII. Nós da Graphen estamos tentando conciliar o máximo de agendas possíveis, para que o máximo de cotistas possam estar presentes nas visitas. Temos a intenção que isto ocorra na segunda semana de setembro/2018.

✓ **Ativo:** The One Office – Taubaté/SP

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 18.925.000,00 (+84,88%) **

** *empreendimento concluído.*

Eventos ocorridos: No mês de julho não ocorreram os seguintes eventos relevantes relacionados a este ativo.

Processo de Baixa da Hipoteca: O processo onde o FII solicita imediata baixa da hipoteca que está gravando todas as suas unidades no edifício continua em fase de recurso apelado pelo FII, porém, até a presente data não há julgamento marcado pelo desembargador da segunda instância. Se até o próximo encontro com os cotistas nada tiver se resolvido na justiça, haverá necessidade de se discutir o que fazer com as unidades paradas.

Processo de Multa por Atraso: neste processo onde cobramos a SPE pelo atraso na entrega das unidades, no mês de julho apresentamos manifestação requerendo a realização das consultas pelos sistemas Infojud e DOI, já proferida decisão a nosso favor. Assim, foram juntadas aos autos as declarações de imposto de renda da SPE dos anos de 2014, 2015 e 2016, mas infelizmente esta quebra do sigilo garantido ao FII não proveu sucesso em relação à bens encontrados, dado a situação atual da SPE.

• **Informações Históricas do Fundo:**

Período	% mês	Acumulado no Ano	Acumulado 12 meses	Acumulado 24 meses
Julho/2018	-0,0629%	8,9737%	10,0693%	-9,9553%
Junho/2018	-0,0685%	9,0422%	10,1640%	-9,8208%
Maió/2018	-0,0552%	9,1170%	10,2790%	-9,2421%
Abril/2018	-0,0835%	9,1773%	10,3195%	-9,6819%
Março/2018	2,1246%	9,2685%	10,4355%	-9,5430%
Fevereiro/2018	-0,0440%	6,9953%	8,1875%	-11,4008%
Janeiro/2018	7,0424%	7,0424%	8,0086%	-11,3077%

Eventos ocorridos em JUNHO/2018

- **Convocação de Assembleia:**

Em 04/06/2018, a Elite CCVM, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS, convocou Assembleia Geral de Cotistas, em sua sede no Rio de Janeiro, que foi realizada no dia 19 de junho de 2018, às 10 horas e deliberou sobre a seguinte matéria:

- Substituição da Bridge Administradora de Recursos Ltda, com a indicação da Graphen Investimentos Ltda, conforme solicitação de cotista detentor de mais de 5% de cotas emitidas pelo Fundo.

- **Assembleia Geral de Cotistas:**

A AGC transcorreu normalmente na data prevista, sendo a pauta aprovada por 53,94% das cotas emitidas (que representavam de 74,26% das cotas presentes). Abstenção e ausência representaram 27,37% das cotas emitidas.

Assim, em 20 de junho de 2018, a Graphen assumiu a gestão do fundo, a Elite permaneceu com suas funções de Administradora e Custodiante e, também, ficou mantida como consultora imobiliária do fundo a Dexter Engenharia.

Ao final da AGC, um cotista fez uma lista de pedidos ao novo gestor, que prontamente se manifestou às ordens para atendê-lo. As solicitações são, principalmente, referente ao histórico todo do fundo, desde sua constituição.

- **Atendimento à Solicitação do Cotista:**

São elas:

- Resumo dos ex-prestadores de serviço, montando uma linha do tempo

R: O Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis foi constituído em 22 de agosto de 2012, com a denominação de Golden Tulip Belo Horizonte Fundo de Investimento Imobiliário, sendo que a gestão do fundo era feita pela Drachma Investimentos, administração BNY Mellon Serviços Financeiros e custódia e controladoria realizada pelo Banco Bradesco. A prestadora de serviços de consultoria imobiliária era a Dexter Engenharia Sociedade Simples.

Em assembleia realizada no dia 11 de agosto de 2014 foi aprovada a alteração do nome do fundo para Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis.

Em 01 de julho de 2016, a Bridge Trust assume a gestão do fundo e a Elite CCVM assume as funções de Administradora e Custodiante do Fundo. Ficou mantida como consultora imobiliária do fundo a Dexter Engenharia.

Em 19 de junho de 2018, a Graphen Investimentos assume a gestão do fundo. Ficou mantida a ELITE CCVM como Administradora e Custodiante do Fundo e como consultora imobiliária do fundo ficou mantida a Dexter Engenharia.

- Resumo de todas as mudanças de regulamento e atas de assembleia



- Analisar se todas as operações foram contratadas conforme o regulamento:

✓ Hotel Belo Horizonte

Primeira Aquisição - 21/12/2012

✓ **3 Centros de Convenções**

Valor Total Investido - R\$ 68,2 Milhões

✓ **64 Unidades Hoteleiras Standard – Hotel Golden Tulip BH**

Valor Total Investido - R\$ 33,1 Milhões

Segunda Aquisição - 04/12/2013

✓ **51 Unidades Hoteleiras Master – Hotel Golden Tulip BH**

Valor Total Investido - R\$ 33,3 Milhões

Conclusão sobre a aquisição em relação à aderência ao regulamento do fundo: As aquisições das unidades hoteleiras e do centro de convenções do Hotel de Belo Horizonte foram feitas em conformidade com o regulamento. Não estamos entrando no mérito do preço pago.

✓ Terravista Boutique - TXAI Resorts – Trancoso/BA

27/06/2014 – Aquisição pelo FII de 16 unidades hoteleiras, sendo 2 bangalôs e 14 vilas térreo

Fração Ideal: 0,3546 do Sub-Condomínio Hoteleiro

Área Privativa Adquirida: 4.078 m²

Preço de Aquisição: R\$ 17.209.506,23

Conclusão sobre a aquisição em relação à aderência ao regulamento do fundo: A aquisição das unidades hoteleiras do Resort de Trancoso foi feita em conformidade com o regulamento.

✓ The One Office – Taubaté/SP

02/06/2014 – Aquisição pelo FII de 34 salas comerciais

Fração Ideal: 0,2043 do Condomínio

Área Privativa Adquirida: 2.400 m²

Preço de Aquisição: R\$ 10.236.301,17

Conclusão sobre a aquisição em relação à aderência ao regulamento do fundo: A aquisição das salas comerciais foi feita, à época, em conformidade com o regulamento.

- Analisar todos os ativos e as suas garantias, incluindo a análise da documentação, para checar se tudo está devidamente formalizado.

R: Como é previsto no próprio regulamento, o objetivo principal do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de direitos reais, ou seja, detenção da propriedade das unidades adquiridas, para se beneficiar da gestão patrimonial posterior, seja na forma rentista seja na forma de alienação dos bens. Sendo assim, o Fundo fez todas as suas operações na forma de aquisições (compra direta das unidades), não havendo, portanto, operações de dívida com garantia imobiliária ou algo que o valha. As operações estão todas perfeitamente formalizadas na forma de promessa de compra e venda ou escritura definitiva de compra e venda, com propriedade já transferida.

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de junho/2018 com uma variação na cota de **-0,06%**, fechando o período com um patrimônio de R\$ 167.049.026,44 e cota no valor de R\$ 90,70484479.

- **Ativos Imobiliários:**

A carteira do fundo é composta por 04 (quatro) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

- ✓ **Ativo:** Hotel Belo Horizonte/MG

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 22.539.382,00 **(-31,84%) ***

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 23.153.896,00 **(-30,41%) ***

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 43.863.863,00 **(-35,64%) ***

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Dezembro/2017.*

Eventos ocorridos: Este mês tivemos a primeira vistoria da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) para a obtenção do Habite-se, chamada vistoria prévia. Como resultado desta vistoria, em 14 de junho, foi apresentado um laudo de pendências (todas de pequena monta) que devem ser sanadas para a vistoria final, agendada para o final de julho. São elas:

- Instalar o piso tátil direcional e de alerta conforme NBR.
- Adequar o revestimento do passeio de acordo com a padronização da PBH.
- Adequar o passeio pois o mesmo apresenta superfície irregular e em desníveis.
- Retirar a tubulação de água fluvial com queda sobre o passeio.
- Retirar barbatanas da fachada.
- Adequar instalação sanitária acessível de acordo com o NBR.
- Regularizar Heliponto.
- Desobstruir vagas da garagem.

Vale ressaltar que as pendências em nada tem a ver com falta de recursos, pois as liberações financeiras estão em linha com o avanço da obra.

Esperamos que a Cesto consiga deixar todos os pontos em ordem para a vistoria final, para que tenhamos o Habite-se o mais rápido possível.

O empreendimento tem orçamento subdividido em 3 fases distintas:

- Fase 1 - Obtenção do Habite-se junto a prefeitura de Belo Horizonte.
- Fase 2 - Soft Opening - Abertura do Hotel com Centro Convenções e 242 U.H.
- Fase 3 - Conclusão da obra civil, entrega de todas a unidades e equipamentos faltantes.

Cada Fase é composta por 3 Etapas distintas, subdivididas em Obra, Montagem e Incorporação.

Abaixo tabela descrevendo os custos previstos por cada Fase e Etapa de execução:

	ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3		TOTAL POR FASE
	OBRA CIVIL		MONTAGEM		INCORPORAÇÃO		
FASE 1 - HABITE-SE	R\$	4.895.459,99	R\$	164.128,27	R\$	1.479.007,14	R\$ 6.538.595,39
FASE 2 - SOFT OPENING	R\$	6.195.093,17	R\$	3.416.780,43	R\$	654.472,79	R\$ 10.266.346,38
FASE 3 - CONCLUSÃO	R\$	2.654.884,34	R\$	8.173.090,88	R\$	267.075,84	R\$ 11.095.051,06
TOTAL POR ETAPA	R\$	13.745.437,50	R\$	11.753.999,57	R\$	2.400.555,77	R\$ 27.899.992,84

A Fase 1 é a fase que vem sendo executada com os recursos do FII e que, atualmente, tem mais de 95% realizada, com outros 4% a serem realizados dentro do mês de Julho. Como 100% representa, aproximadamente, R\$ 6,5 milhões, o que sobra é perto de R\$ 700 mil. Destes, aproximadamente, R\$ 270 mil foram alocados para evolução do projeto *AS BUILT* e outros R\$ 430 mil estão aguardando a nova vistoria do habite-se, ou seja, hoje estão intitulados como contingências. Caso não existam novas exigências de obras na nova vistoria,

marcada para final de Julho, estes recursos serão destinados para colaborar nas despesas que ainda existirão de incorporação, como, por exemplo o próprio projeto *AS BUILT*.

Após o Habite-se, para a conclusão da Fase 2 e 3, será necessário o aporte pela Cesto de novos recursos para o soft opening do hotel e, logo depois, para a conclusão final do empreendimento.

O empreendimento atingiu neste mês a marca de 95,79% da sua conclusão total (Fases 1, 2 e 3), considerando o hotel totalmente pronto.

Resumo dos serviços executados neste mês de junho:

- Pintura do muro divisa externo (**exigência para Habite-se pós vistoria prévia em 08/06**)
- Aplicação de piso hidráulico na calçada da Rua Rio de Janeiro (**exigência para Habite-se pós vistoria prévia**)
- Preparação da calçada da Av. Contorno (**exigência para Habite-se pós vistoria prévia**)
- Aplicação de sinteco no piso de madeira do 6o. pavimento
- Instalação de portas acústicas nos auditórios
- Montagem dos elevadores e plataformas
- Instalação de bancadas de mármore nos banheiros
- Instalação de luminárias nas áreas comuns
- Fechamento dos quadros elétricos entre o 27o e 28o pavimentos
- Revestimento de madeira do auditório do 4o pavimento
- Remoção de entulho e excesso materiais da garagem
- Conclusão das jardineiras e áreas permeáveis

Serviços a serem concluídos para emissão da Habite-se:

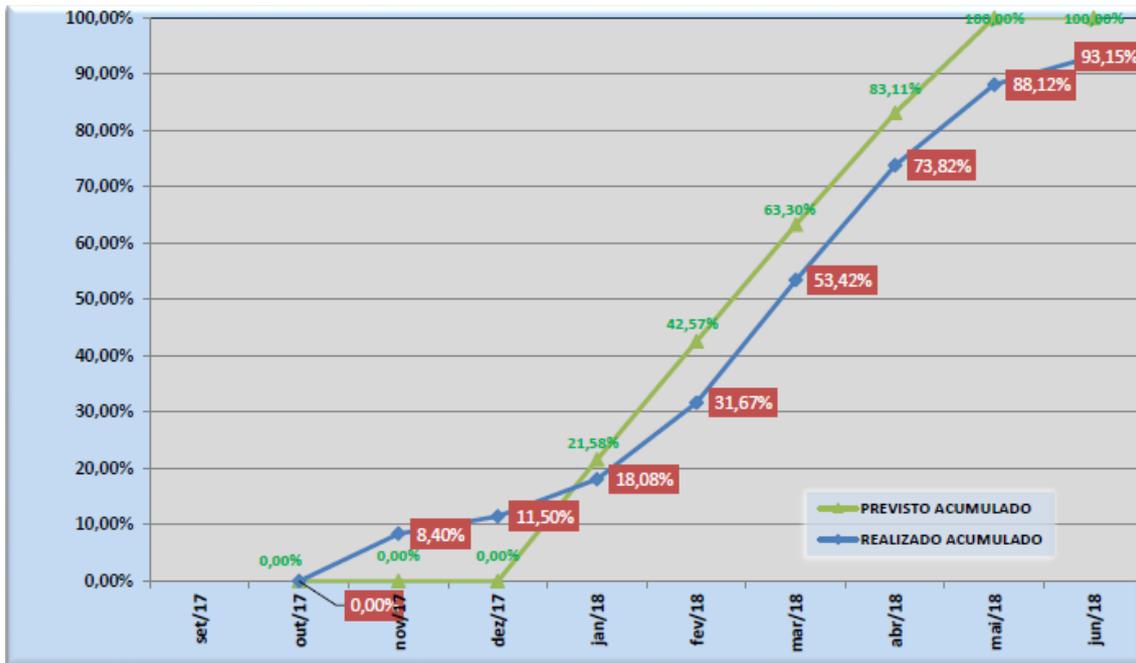
Adequação do Bus Way (conclusão 1º quinzena de Julho)

Conclusão das calçadas (conclusão 1º quinzena de Julho)

Conclusão da impermeabilização do 27o andar (conclusão 1º quinzena de Julho)

Instalação dos Elevadores (término previsto para 3º semana de Julho)

Gráfico Físico – Evolução Física do Habite-se (Realizado pela Dexter)



Relatório fotográfico da Obra:

Instalação de luminárias externas - calçada



Limpeza dos pisos vinílicos do CC



Instalação de Portas das salas do CC – 3º pavimento



Preparação das Calçadas (Av do Contorno e Rua Rio de Janeiro)



✓ **Auditoria de Recebíveis** – A ideia sempre foi a utilização dos recebíveis gerados pelas unidades vendidas a prazo pela SPE a outros compradores e que ainda não foram quitados para o término do empreendimento. A última posição desses recebíveis informada pela SPE era de saldo em torno de R\$ 16 milhões. Além disto, teríamos disponíveis as possíveis unidades do estoque da SPE que poderiam virar caixa para o término do empreendimento. Para que possa ser confirmada estas informações, a KPM foi contratada para fazer a auditoria desta carteira e deveria ter iniciado os trabalhos no mês de abril, para que fosse esclarecido o real *breakdown* deste portfólio (recebíveis e estoque), porém, até o momento a Cesto não disponibilizou as informações solicitados pela KPMG para que esta pudesse iniciar os trabalhos. Agora que a Graphen assumiu a gestão do fundo, estamos, juntamente com os outros detentores substanciais de unidades (FIDC BBIF, Serpros e Refer), pressionando com medidas cabíveis para o início imediato dos trabalhos.

✓ **Novo Operador** – Também no mês de Junho se iniciou o trabalho da Jones Lang LaSalle de busca de uma rede hoteleira que tenha interesse em administrar o empreendimento composto do Hotel e do Centro de Convenções.

Os principais pontos exigidos na proposta eram:

- Termos Comerciais para o gerenciamento do empreendimentos incluindo:
 - Assessoria Técnica;
 - Royalty;
 - Honorários de Administração;
 - Taxas de Marketing;
 - Taxas de Reservas;

- Serviços da Cadeia e Outros Custos.
- Disponibilidade da administradora hoteleira ocupar a posição de Sócia Ostensiva na SCP.
- Restrição Geográfica para outro hotel da mesma categoria/marca.

Depois de corrido o prazo limite para apresentação de interesse na concorrência, encerrado em 08 de junho, as empresas abaixo listadas manifestaram interesse:

- Tivoli
- Marriott
- Accor
- Atlântica - Radisson
- Hilton
- Wyndham - Nobile
- Transamérica
- Othon

De lá para cá tem havido constante troca de e-mails entre a JLL e as redes bandeiras, onde a JLL vem atendendo diversas solicitações das redes incluindo, mas não se limitando, a: visitas às instalações, envio de plantas, calls sobre implantação e utilização do Centro de Convenções, além de questões mais técnicas.

Foi definido o dia 30 de julho como data final para o recebimento das propostas.

- ✓ **Ativo:** Terravista Boutique - TXAI Resorts – Trancoso/BA

Valor Adquirido: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado: R\$ 37.309.069,06 (+116,79%) *

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original. Laudo de Janeiro/2018.*

Eventos ocorridos: Estritamente no mês de junho não ocorreram eventos relevantes relacionados a este ativo, porém vale recapitular algumas questões. Foi desenhado ano passado uma ideia que poderia dar uma solução ao imbróglgio todo gerado neste empreendimento, uma vez que se minguou os recursos e, portanto, paralisou-se as obras desde Abril/2015.

No mês de maio/2017, convocamos os cotistas do FII para, juntamente com os cotistas do BBIF FIDC, acompanhassem a apresentação da proposta de quitação do crédito detido pelo fundo, desenhada pelo empreendedor, através de dação em pagamento de imóveis que fazem parte do empreendimento hoteleiro denominado “TXAI TRANCOSO”, localizado em Trancoso/BA, de propriedade da Terravista Boutique SPE S.A., o qual foi desenvolvido em parte com os recursos levantados através da emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário que hoje são de titularidade do BBIF FIDC. O FII tem interesse nessa quitação, na medida em que é titular de direitos reais sobre unidades hoteleiras vinculadas ao empreendimento em questão e que estão oneradas em decorrência da dívida acima mencionada. Caso esta quitação ocorra, o FII poderá realizar a opção de compra - já existente - das unidades hoteleiras, injetando recursos para término total da obra do Resort.

Relembrando a operação de forma resumida: incorporar casas nos lotes que são estoques da SPE atualmente (10 lotes) e vender parte delas (04 casas) à vista para fazer caixa suficiente para construir a totalidade delas (10 casas) e entregar a parte restante (06 casas), via dação em pagamento, para quitação da CCI. Abaixo encontra-se um desenho básico, retirado da apresentação do empreendedor, de como seria a operação:

Formato da Operação



* Segundo estudo de mercado da [Colliers International](#).

OBS.: As duas etapas são interdependentes, concomitantes e complementares.

❖ Formato retirado da apresentação enviada pela TERRAVISTA SPE

Depois de muitas reuniões e encontros para se chegar no melhor desenho da operação, no final do segundo semestre de 2017, os cotistas do FIDC BBIF, em assembleia, aceitaram dar

quitação integral à dívida que possuem contra a SPE em troca da entrega de casas prontas no empreendimento, liberando assim todas as hipotecas que existem sobre as unidades já adquiridas pelo FII e, liberando, também, as unidades que o FII possui interesse em adquirir, podendo assim o FII, injetar recursos suficientes para terminar a obra do empreendimento. Foi dado sinal verde para que pudéssemos começar a trabalhar nos documentos da estruturação e posterior execução.

No primeiro semestre de 2018 foi trabalhado fortemente no levantamento do projeto Residences, o que incluiu a contratação de arquiteto e projetista, para desenvolver o projeto das 10 casas que seriam construídas, também houve a atualização dos orçamentos para término do Resort (com FF&E) e construção das casas (com FF&E), existiu a confecção da minuta dos instrumento de transação e seus documentos suplementares que reza sobre este acordo, além de todo o rearranjo e revalidação das licenças de obra e aprovações do projeto Residences.

Assim, o sucesso completo da solução projetada para o imbróglgio deste ativo, no entendimento da Graphen, passa pela necessidade de uma nova captação no FII, para se fazer frente ao total de recursos necessários para término do complexo como um todo (aproximadamente R\$ 47 milhões). Infelizmente, o atual cenário do ativo não oferece qualquer appeal para investidores do segmento imobiliário e o caixa disponível no FII não é suficiente para se concluir o resort e construir as casas, derrubando todos os ônus existentes. Assim sendo, haverá a necessidade de, novamente, ser colocada em votação a aprovação de uma nova oferta e distribuição de cotas, desta vez, provavelmente, em assembleia geral. A ideia é que este certame ocorra dentro do mês de agosto, logo após a agenda projetada de visitas aos empreendimentos constantes do portfólio do FII.

✓ **Ativo:** The One Office – Taubaté/SP

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 18.925.000,00 (+84,88%) **

** *empreendimento concluído.*

Eventos ocorridos: No mês de junho não ocorreram eventos relevantes relacionados a este ativo.

Vale lembrar que existiram três processos relacionados a este ativo, sendo que dois deles ainda estão em andamento. Abaixo estão listados por relevância:

Baixa da hipoteca: O processo onde o FII solicita imediata baixa da hipoteca que está gravando todas as suas unidades no edifício continua em fase de recurso apelado pelo FII, porém, até a presente data não há julgamento marcado. Obtivemos o ganho liminar e, posteriormente, na primeira instância. Em seguida, de forma *standard*, o Bradesco entrou com os embargos e apelações sobre a decisão, onde o juiz considerou improcedentes e, imediatamente, remeteu os autos do processo para o tribunal de justiça de segunda instância. Atualmente estamos aguardando a decisão desta esfera.

Multa por atraso: neste processo onde cobramos a SPE pelo atraso na entrega das unidades, tivemos ganho no julgamento sobre a recuperação judicial, retirando a SPE do polo da recuperação. A administradora da RJ se manifestou pela transformação da Recuperação Judicial em Falência.

Em junho conseguimos despacho determinando o cumprimento do ordenado no acórdão do Agravo, que pede a manutenção dos bloqueios realizados. Por fim, foi ordenada a inclusão do nome da Executada nos cadastros de inadimplentes especialmente SERASA e SPC. Também, foi proferido despacho determinando o recolhimento das custas para consulta Bacenjud e Renajud. Imediatamente o FII apresentou manifestação recolhendo custas para realização de pesquisa Bacenjud, Renajud e Serasajud.

Entrega das chaves: este processo encontra-se em fase de encerramento. Em junho o juiz proferiu sentença extinguindo os embargos à execução, uma vez que considerou que não haviam razões para a procedência dos pedidos do embargante. O mesmo ocorreu com o agravo que foi julgado extinto por perda superveniente do objeto.

- **Informações Históricas do Fundo:**

Período	% mês	Acumulado no Ano	Acumulado 12 meses	Acumulado 24 meses
Junho/2018	-0,0685%	9,0422%	10,1640%	-9,8208%
Maió/2018	-0,0552%	9,1170%	10,2790%	-9,2421%
Abril/2018	-0,0835%	9,1773%	10,3195%	-9,6819%
Março/2018	2,1246%	9,2685%	10,4355%	-9,5430%
Fevereiro/2018	-0,0440%	6,9953%	8,1875%	-11,4008%
Janeiro/2018	7,0424%	7,0424%	8,0086%	-11,3077%