

# VERT OASIS IV

HOTEL

VERT OASIS IV HOTEL

TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MARESIAS – SÃO SEBASTIÃO

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**  
**TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

A presente apresentação se trata de material publicitário, não substituindo o prospecto, o qual deve ser cuidadosamente lido pelo investidor, especialmente a seção fatores de risco.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não obstante ter autorizado a utilização do presente material publicitário, poderá, a qualquer momento, por decisão motivada, requerer retificações, alterações ou mesmo a cessação da publicidade.

As informações contidas no prospecto preliminar estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O prospecto preliminar poderá ser obtido junto ao Administrador e ao Coordenador Líder, nos endereços constantes ao final da presente apresentação. O prospecto definitivo será disponibilizado aos investidores durante o Período de Reserva.

Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

É recomendável a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do fundo, bem como sobre as cotas a serem distribuídas.

**VERT OASIS IV**

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## AGENDA

- 1 TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
- 2 SIPARKHA HOTEL GROUPE**
- 3 GIOVANELLA HUXLEER CAPITAL FUNDS**
- 4 RENTAL POOL**
- 5 VERT OASIS IV HOTEL**
- 6 FATORES DE RISCO**
- 7 CONTATO**

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

# FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## DEFINIÇÃO

Podem alocar seus recursos em imóveis já construídos, em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou até em sociedades de propósito específico, que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários;

Os resultados dos FIIs provêm essencialmente das receitas decorrentes da locação, arrendamento e/ou venda dos seus ativos imobiliários, bem como dos ganhos obtidos com os direitos relacionados a tais ativos;

Investidores



Fundo de Investimento Imobiliário



Empreendimento



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### PRINCIPAIS VANTAGENS

- Rentabilidade maior do que a apresentada atualmente pelo investimento em renda fixa(1);
- Distribuição de rendimentos mensais pagos aos cotistas;
- Investimento com risco reduzido no mercado imobiliário(1);
- Isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos (2);

Acesso a pequenos investidores que não dispõe de recursos financeiros para comprar diretamente um imóvel, mas que buscam manter um percentual da sua renda aplicada no mercado imobiliário, e para investidores que queiram diversificar sua carteira de investimentos, com o risco reduzido no mercado imobiliário.

Nota: (1) Informações BM&FBovespa.

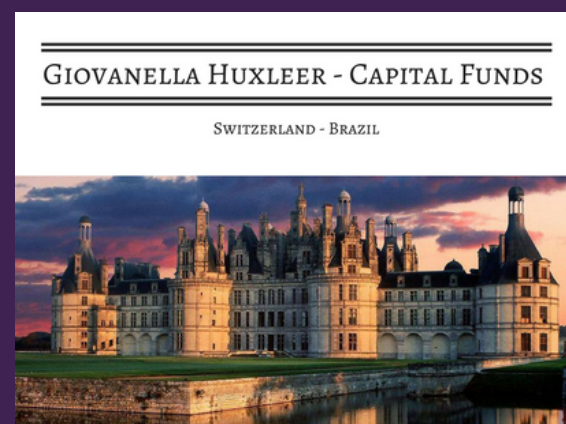
Nota: (2) Isenção fiscal no caso em que o Fundo (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista não represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. O Fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível.

## AGENDA

- 1** TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
- 2** **SIPARKHA HOTEL GROUPE**
- 3** GIOVANELLA HUXLEER CAPITAL FUNDS
- 4** RENTAL POOL
- 5** VERT OASIS IV HOTEL
- 6** FATORES DE RISCO
- 7** CONTATO

## Giovanella Huxleer Capital Funds

Fundado em 2017, Giovanella Huxleer Capital Funds é especializado em operações de Gestão de Fundos, Investimentos Imobiliários e Crédito Estruturado e Securitização que se diferencia pela sua capacidade de gerir, desenvolver e financiar ativos no setor imobiliário.



### Gestão de Fundos

- Focada em ativos de origem do setor imobiliário ou atividades relacionadas.
- Gestão de diferentes classes de fundos de investimento, voltados aos diversos segmentos do setor imobiliário, incluindo aqueles regulados pela Instrução CVM 409, fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de crédito privado estruturado.



### Investimentos Imobiliários

- Atividade de originação, seleção, estruturação e monitoramento de ativos imobiliários residenciais e comerciais investidos pela Giovanella Huxler Capital Funds fundos sob gestão.
- A Giovanella Huxleer Capital Funds já co-investiu e/ou financiou o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais com aproximadamente R\$ 10 milhões.

**VERT OASIS IV**

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## AGENDA

- 1** TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
- 2** SIPARKHA HOTEL GROUPE
- 3** GIOVANELLA HUXLEER CAPITAL FUNDS
- 4** RENTAL POOL
- 5** VERT OASIS IV HOTEL
- 6** FATORES DE RISCO
- 7** CONTATO

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS



VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Rental Pool

RENTAL POOL É UMA EMPRESA QUE ADMINISTRA E COMERCIALIZA TÍTULOS PARA CONDO HOTEL.

RENTAL POOL POSSUI UMA PLATAFORMA ONLINE PARA INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, COM OPÇÕES POPULARES, AÇÕES A PARTIR DE R\$ 50.000,00.

NOSSO CONDO HOTÉIS  
VERT OASIS IV HOTEL  
ABERTO PARA PRE I.P.O.

CONHEÇA ESSA CATEGORIA DE INVESTIMENTO , LUCRE ANUALMENTE ENTRE 12 E 32 %.

ÚNICO COM CONTRATO DE RECOMPRA.

Rental Pool

Investir é Fácil

[www.rentalpool.com.br](http://www.rentalpool.com.br)

## AGENDA

- 1** TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
- 2** SIPARKHA HOTEL GROUPE
- 3** GIOVANELLA HUXLEER CAPITAL FUNDS
- 4** RENTAL POOL
- 5** VERT OASIS IV HOTEL
- 6** FATORES DE RISCO
- 7** CONTATO

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

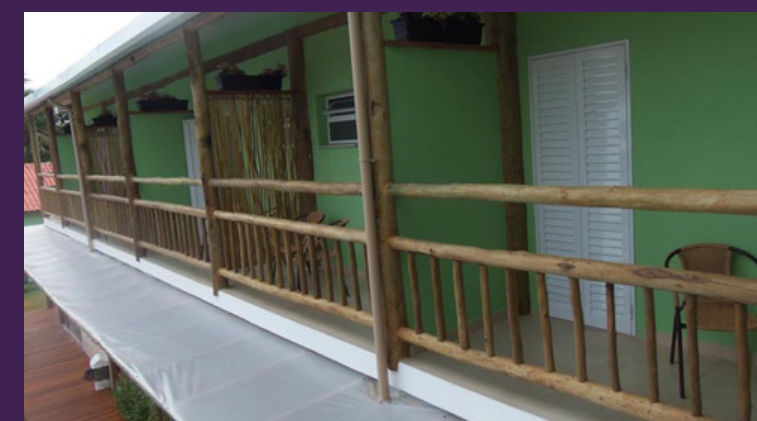
HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

- Ativo Alvo: Hotel composto por 33 suites, Restaurante, Piscinas, estacionamento para 40 veículos, área de eventos, denominado **VERT OASIS IV HOTEL**
- Tipo de Empreendimento: HOTEL
- Localização: Maresias - São Sebastião
- Endereço:
- Área :2.100 metros
- Certificações: Hotel Boutique
- Incorporadora: Rental Pool – Empreendimento Imobiliário Ltda., incorporadora controlada pela Siparkha Hotelaria S.A.
- Data de início administrativo : Novembro 2017



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

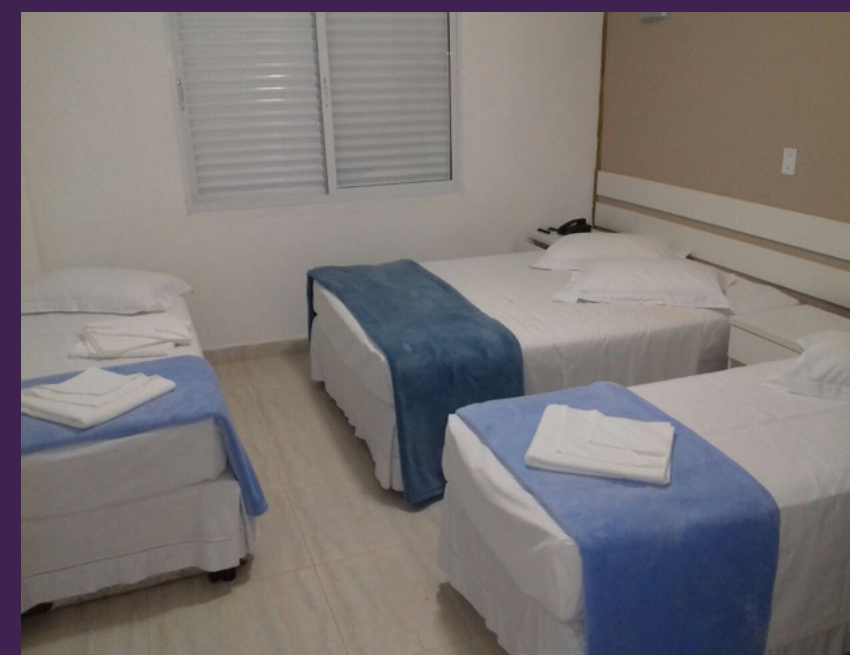
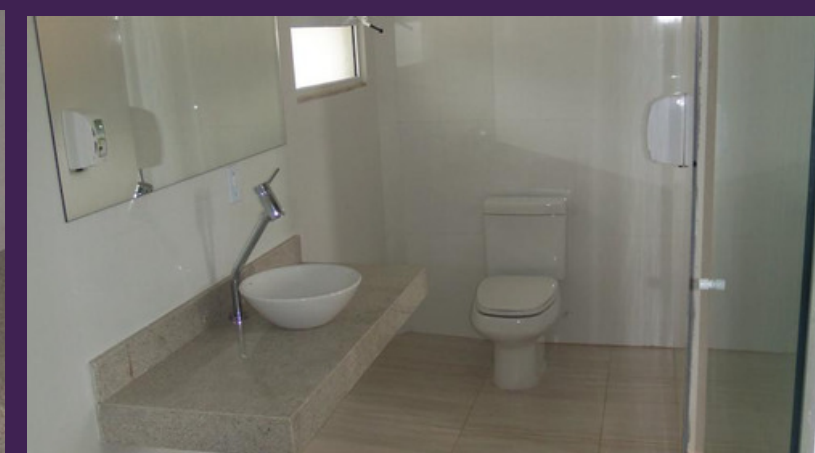
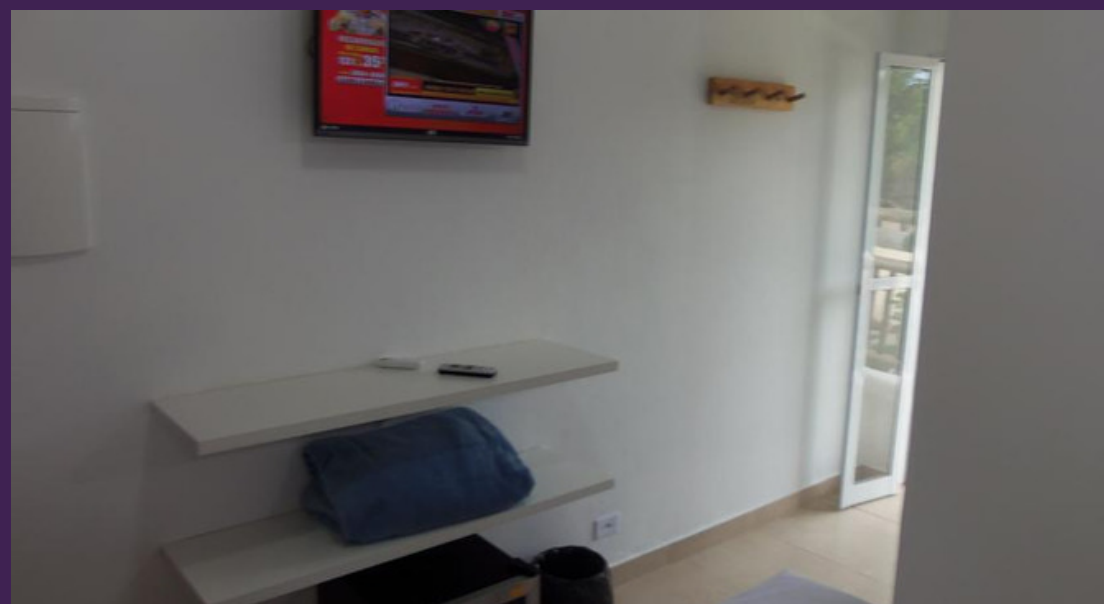
# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

HOTEL

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

## VERT OASIS IV HOTEL



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

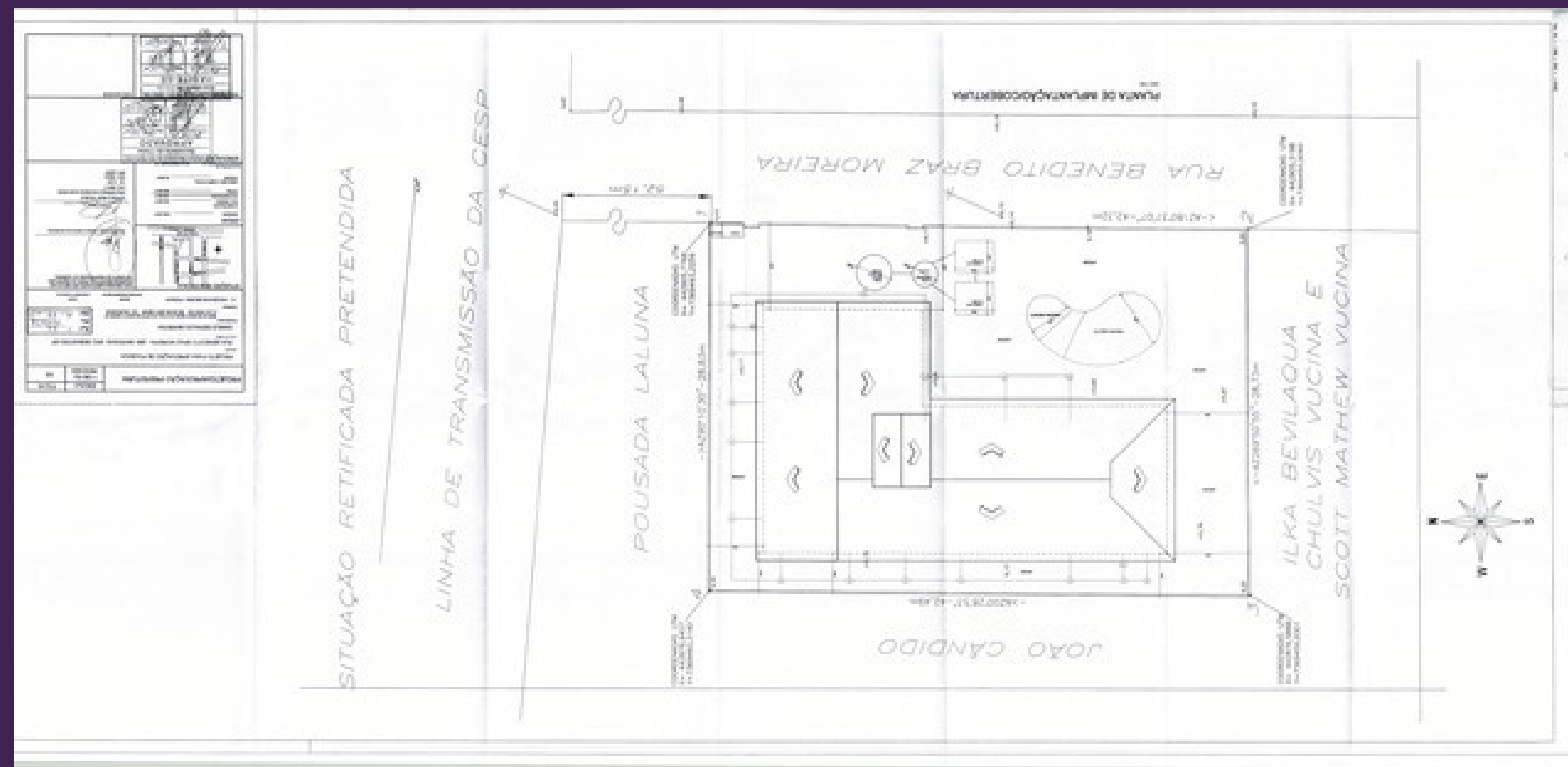
# VERT OASIS IV

HOTEL

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

## VERT OASIS IV HOTEL



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS



# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

### Destaques da região

Com excelente infraestrutura, Maresias é um dos pontos turísticos mais sofisticados do país. As mais belas, diversas baladas que fazem a alegria dos turistas que buscam azaração e divertimento, barzinhos para os que procuram um ambiente mais sosegado para conversar e excelentes restaurantes que oferecem os mais variados pratos nacionais e internacionais.



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

### Opções Turísticas

Com muitas opções de baladas, de reconhecimento internacional.

Maresias é um ponto turístico que atrai também, artistas e pessoas de alta posição.

Maresias também participa como centro de diversos eventos internacionais, como baterias de Surf, encontro de vela em Ilhabela e o Vendée Globe, a volta ao mundo em veleiros.



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

### UNIDADES HABITACIONAIS EM MARESIAS

CENÁRIO MARESIAS -  
ÁREA HOTELEIRA

52

POUSADAS COM ATÉ 10  
QUARTOS

21

CASAS TEMPORADA

8

HOTÉIS ENTRE 3 E 5  
ESTRELAS

### DIFERENCIAL VERT OASIS IV HOTEL



FREE WIFI



ESTACIONAMENTO



RESTAURANTE

### VALORES HOTÉIS

R\$ 680

ILHA SOL

R\$ 1.200

VERT OASIS IV

R\$ 2.080

DPNY

R\$ 3.116

SPA NAU ROYAL

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

FUNDO: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, COM PRAZO INDETERMINADO

OBJETIVO: AQUISIÇÃO E EXPLORAÇÃO DE CONDO HOTEL EM MARESIAS

VALOR INICIAL DA COTA: R\$ 1.000,00 (HUM MIL REAIS REAIS), NA DATA DA PRIMEIRA LIQUIDAÇÃO QUANTIDADE DE COTAS: 288.440

MONTANTE TOTAL DA OFERTA: ATÉ R\$ 178.482.800,00 (CENTO E SETENTA E OITO MILHÕES, QUATROCENTOS E OITENTA E DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS)

TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA\*: 9,52% (NOVE INTEIROS E CINQUENTA E DOIS CENTÉSIMOS POR CENTO), ADICIONADA DA VARIAÇÃO DO IPCA. SALIENTAMOS QUE A TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA É UMA ESTIMATIVA BASEADA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V DO PROSPECTO DO FUNDO E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE SERÁ OBTIDA. SEM PREJUÍZO, A INCORPORADORA E A SUA CONTROLADORA GARANTEM A RENTABILIDADE LÍQUIDA EQUIVALENTE À TAXA NOMINAL DE 9,00% AO ANO APENAS ATÉ O FIM DE MATURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO<sup>1</sup>.

QUANTIDADE MÍNIMA DE INVESTIMENTO: R\$ 50.000,00 (EQUIVALENTE A 50 COTAS NA DATA DE EMISSÃO) GARANTIAS: RENTABILIDADE LÍQUIDA EQUIVALENTE À TAXA NOMINAL DE 9,00% AO ANO, GARANTIDA PELA INCORPORADORA E SUA CONTROLADORA ATÉ O FIM DO PERÍODO DE MATURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO; E AQUISIÇÃO DOS ATIVOS DE FORMA PARCELADA DE ACORDO COM A EVOLUÇÃO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

REGIME DE COLOCAÇÃO: MELHORES ESFORÇOS

DATA DE INÍCIO DO PERÍODO DE RESERVA: 8 MAIO DE 2017

DATA DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE RESERVA: 8 MAIO 2018

DATA DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE RESERVA PARA PESSOAS VINCULADAS<sup>2</sup>: 8 AGOSTO 2017

PÚBLICO ALVO: TODO E QUALQUER INVESTIDOR, CONSIDERANDO FÍSICAS E JURÍDICAS, RESIDENTES E DOMICILIADOS NO BRASIL OU NO EXTERIOR, BEM COMO FUNDOS DE INVESTIMENTO

LOCAL DE NEGOCIAÇÃO: AS COTAS SERÃO LIBERADAS PARA NEGOCIAÇÃO, NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES, POR MEIO DA BM&FBOVESPA.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

**RENTAL POOL** 16-17  
BRAZIL

### FLUXO FINANCEIRO DE NOSSOS FLATS

Ao Investir no mercado financeiro, sua preocupação deve estar no fluxo financeiro, para que você obtenha lucros. Ao investir na Rental Pool, você terá uma administração focada no fluxo, tudo esta para que nossos investidores lucrem e continuem investindo.

Um calendário inteligente, contato com consumidores e hóspedes, eventos e convênios corporativos garantem que seu dinheiro se multiplique.

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO [www.rentalpool.com](http://www.rentalpool.com)

<b>100%</b> 12045 DIÁRIAS POR ANO. TRABALHAMOS 7 DIAS POR SEMANA 24 HORAS POR DIA PARA ALCANÇAR NOSSAS METAS.	
	<b>6%</b> CASAMENTOS MESES MAIO E SETEMBRO <b>11%</b> FERIADOS NACIONAIS
<b>28%</b> FINAIS DE SEMANA. TODO FINAL DE SEMANA POSSUI UM EVENTO PARA QUE SE GARANTA ESTE NÚMERO.	
	<b>26%</b> Alta Temporada Julho Dezembro e Janeiro

**Rental Pool Flats**  
O melhor rendimento no segmento de condo flats.

Este demonstrativo mostra que anualmente\*, se rende o valor de R\$ 237.830,00 por Flat.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

**VERT OASIS IV**

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## AGENDA

- 1** TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
- 2** SIPARKHA HOTEL GROUPE
- 3** GIOVANELLA HUXLEER CAPITAL FUNDS
- 4** RENTAL POOL
- 5** VERT OASIS IV HOTEL
- 6** FATORES DE RISCO
- 7** CONTATO

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Material Publicitário, no Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da Carteira do Fundo e aos Fatores de Risco descritos abaixo, aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos.

### RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais.

Os instrumentos de política econômica utilizadas pelo governo, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas dos tributos já existentes, entre outros, podem produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticados pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos a ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas.

Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições do mercado financeiro. Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Conseqüentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### Riscos relativos à atividade econômica

É característica dos bens imóveis e das locações em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil.

Reflexos como redução do poder aquisitivo, redução da produção industrial e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor dos Ativos Alvo e de suas locações.

### RISCOS ASSOCIADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de Locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função de tributos e tarifas públicas e da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS



# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores.

Se os Ativos Alvo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores.

Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

### Risco de sujeição dos Ativos

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

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

### Depreciação do Investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

### Taxa de Ocupação Imobiliária

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

### RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS E À OFERTA

Risco relacionado à liquidez como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de Cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Assim, como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo haver dificuldade na venda de Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Até o encerramento da Oferta, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em alienar as suas Cotas. Assim sendo, após o início da negociação das Cotas, espera-se que o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## VERT OASIS IV HOTEL

### Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por bens imóveis e outros ativos de natureza imobiliária ou por direitos relacionados aos Ativos Alvo, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos seus titulares propriedade sobre os Imóveis Investidos ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Risco tributário A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO E REGULAMENTOS

**VERT OASIS IV**  
HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

### TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por bens imóveis e outros ativos de natureza imobiliária ou por direitos relacionados aos Ativos Alvo, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos seus titulares propriedade sobre os Imóveis Investidos ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Risco tributário A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**  
**TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o ganho (i) ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa, no caso de pessoa física; e (ii) ser apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores, quando se tratar de beneficiário pessoa jurídica. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei n.º 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas residentes no Brasil, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

Dessa forma, o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo pode não ser o mais benéfico, em razão de uma variedade de situações e conjunturas a que o Fundo e, especialmente, o Cotista, estão sujeitos.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora no atual governo não existam perspectivas de mudanças que venham a gerar impactos negativos na tributação dos fundos de investimento imobiliário, existe o risco de, por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, as atuais regras virem a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

### TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Riscos jurídicos** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Ausência de garantia** Ainda que o Fundo conte com o pagamento do Prêmio de Locação pela Incorporadora, com a coobrigação da O'R, até que se complete um ano após a emissão do "Habite-se" do Empreendimento Imobiliário, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

**Risco de Crédito da Incorporadora e da O'R** Os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito da Incorporadora e da O'R até término do prazo de pagamento do Prêmio de Locação, ou seja, até 12 (doze) meses após a obtenção do "Habite-se" pelo Empreendimento Imobiliário, uma vez que, na qualidade de principal pagadoras do Prêmio de Locação, a Incorporadora poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, incluindo, mas não se limitando a, entrega do Empreendimento Imobiliário e conseqüentemente dos Ativos Alvos ao Fundo sem quaisquer vícios e defeitos, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, tendo em vista que a O'R é coobrigada do pagamento pela Incorporadora ao Fundo do Prêmio de Locação, os Cotistas, de igual modo, estarão expostos ao risco de crédito da O'R até término do prazo do pagamento do Prêmio de Locação, ou seja, até 12 (doze) meses após a obtenção do "Habite-se" pelo Empreendimento Imobiliário, uma vez que a Incorporadora poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações de garantir o pagamento do Prêmio de Locação, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas.

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**  
**TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos Ativos Alvo, bem como da gestão discricionária do Administrador, no que tange às aquisições e alienações de imóveis.

No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento dos Ativos Alvo.

**VERT OASIS IV**  
HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

### TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Não se pode assegurar que o Fundo conseguirá obter aluguéis atrativos para os Ativos Alvo, ou mesmo que conseguirá locar tais imóveis por qualquer valor. Da mesma forma, não se pode garantir que, caso o Fundo deseje vender os Ativos Alvo, o Fundo encontrará compradores para tais imóveis.

Caso o Fundo não consiga obter receitas por meio da locação, arrendamento e/ou venda de seus imóveis, a rentabilidade de suas Cotas será prejudicada.

**Risco relativo à desvalorização dos imóveis** Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Ativos Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o bem imóvel a ser adquirido para integrar patrimônio do Fundo.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, ou ainda, na qualidade de condômino do Vert Oasis Iv Hotel poderá ter arcar com as despesas e custas processuais e com as eventuais condenações sofridas pelo referido condomínio em diversas ações nas esferas cível, tributária e trabalhista.

Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes.

Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. **Risco quanto à Política de Investimento do Fundo** O Fundo destinará os recursos captados no âmbito da Oferta, preponderantemente, para a aquisição dos Ativos Alvo, de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo primordial da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir. Portanto, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da sua carteira. Quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no Condomínio Vila Olímpia Corporate (mesmo que em áreas outras que não dos Ativos Alvo adquiridas pelo Fundo) poderão representar efeitos adversos para o Empreendimento Imobiliário como um todo, o que por sua vez, poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira



# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

### TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pode ocorrer que as Cotas da presente Oferta não sejam totalmente subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria a Administradora a rever a sua estratégia de investimento.

Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas desta Oferta não garante que o Fundo conseguirá adquirir os Imóveis Alvo em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas.

Em último caso, a Administradora poderá desistir das aquisições em andamento durante a Oferta e propor, observado o disposto no Regulamento do Fundo, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

#### Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) Quanto ao inadimplemento do Prêmio de Locação pela Incorporadora e pela O'R: Durante o período compreendido entre a Data da Primeira Liquidação e 12 (doze) após a data da obtenção do "Habite-se" pelo Empreendimento Imobiliário, o Fundo deverá receber mensalmente, em cada Data de Pagamento, o pagamento do Prêmio de Locação, devido pela Incorporadora, com coobrigação da O'R. A Incorporadora e a O'R poderão, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. (ii) Quanto às receitas de locação dos Ativos Alvo: O não pagamento de aluguéis pelos Locatários ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância nos Ativos Alvo implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos Locatários, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos. (iii) Quanto às receitas projetadas: As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos Locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação.

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Adicionalmente, após o término do prazo do pagamento do Prêmio de Locação, ou seja, concluído o período de 12 (doze) após a obtenção do “Habite-se” pelo Empreendimento Imobiliário, a receita do Fundo poderá ser comprometida, com reflexos adversos na remuneração do Cotista, caso os Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo (i) ainda não tenham sido locados; ou (ii) tenham sido locados a valores inferiores aos projetados no referido estudo de viabilidade.

### Risco de Vacância e Dificuldade de Venda

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários, arrendatários e/ou compradores para os Ativos Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Alvo.

Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo (os quais são atribuídos aos Locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

### Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

Alvo Na data deste Prospecto, ainda não foram celebrados os documentos vinculativos para a aquisição dos Imóveis Alvo. Assim sendo, não se pode assegurar que o Fundo conseguirá adquirir os Imóveis Alvo em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas ou que a Incorporadora não venderá os Imóveis Alvo a terceiros. Caso a Administradora não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos Imóveis Alvo, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada. Mesmo considerando o sucesso na negociação de bons termos e condições para a aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo, enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados nos órgãos competentes em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis Investidos para o patrimônio do Fundo. Riscos de despesas extraordinárias O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Alvo e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo

# VERT OASIS IV

HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

### TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários dos Ativos Alvo, tais como tributos, despesas condominiais e custos para reforma ou recuperação de Ativos Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

O Fundo poderá, ainda, arcar com as despesas dos Ativos Alvo vacantes. Risco relativo à concentração e pulverização Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma participação expressiva, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses particulares em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

#### Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, Coordenador Líder e Instituições Contratadas.

#### Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo. Riscos ambientais Ainda que os Ativos Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**  
**TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se contratado, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Adicionalmente, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**Risco relacionado à oscilação no valor das Cotas**

Pode haver alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo. Risco de desapropriação Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo.

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**  
**TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO**

Este Material Publicitário contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes deste Material Publicitário tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas.

Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Material Publicitário em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas.

As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Material Publicitário, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e IBGE, dentre outras.

## AGENDA

- 1** TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
- 2** SIPARKHA HOTEL GROUPE
- 3** GIOVANELLA HUXLEER CAPITAL FUNDS
- 4** RENTAL POOL
- 5** VERT OASIS IV HOTEL
- 6** FATORES DE RISCO
- 7** **CONTATO**

**VERT OASIS IV**  
HOTEL

MARESIAS - SÃO SEBASTIÃO

2017 - MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS TÍTULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MAIS ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA, BEM COMO CÓPIAS DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO, PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR, AOS COORDENADORES CONTRATADOS, NOS ENDEREÇOS A SEGUIR INDICADOS:

**COORDENADOR LÍDER RB**  
Giovanna Huxleer Capital Funds  
[contato@giovanellahuxleer.com](mailto:contato@giovanellahuxleer.com)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar,  
Rio de Janeiro

Rua Cincinato Braga, 340 – 2.º, 3.º e 4.º andares, Edifício Delta Plaza,  
São Paulo  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

BM&FBOVESPA S.A. -  
BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS  
Rua XV de Novembro, 275, São Paulo – SP  
[www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)

O Prospecto Preliminar e o Regulamento do Fundo encontram-se disponíveis para consulta nos websites do Administrador, do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados, nos links acima, e nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), seguindo o seguinte procedimento: no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento” > na página seguinte, digitar no primeiro campo “Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vert Oasis Iv Hotel > em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo > clicar no link “Documentos Eventuais” que se encontra no menu “Documentos Associados” > em seguida clicar, no link “Prospecto de Distribuição ou Regulamento, conforme o caso”) e da BM&FBOVESPA ([www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br), seguindo o seguinte procedimento: no menu “Ofertas Públicas”, clicar no link “Ver todas as ofertas em andamento” > na página seguinte, clicar no link contendo a denominação do Fundo > em seguida clicar no link “Prospecto Preliminar ou “Regulamento, conforme o caso”)