



BNY MELLON

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS

CNPJ/MF nº 15.461.076/0001-91

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

REALIZADA EM 14 DE SETEMBRO DE 2015

Dia, Hora e Local:

No dia 14 de setembro de 2015, às 10 horas, na sede social do Administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS, inscrito no CNPJ/MF nº 15.461.076/0001-91 ("Fundo"), na Av. Presidente Wilson, n.º 231, 4º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

Mesa:

Presidente: Fabiana Paiva

Secretária: Alessandra Saraiva

Convocação:

Convocação realizada por correspondência enviada a cada cotista no dia 1º de setembro de 2015.

Presença:

Cotistas signatários da lista de presença que se encontra depositada na sede do Administrador. Presentes, ainda, o representante da Drachma Investimentos S.A. ("Gestor"), assistido por seu advogado, e o representante da Dexter Engenharia Sociedade Simples Ltda. ("Dexter").

Ordem do Dia:

- (i) Repactuação dos termos e condições previstos nas escrituras de promessa de compra e venda de unidades hoteleiras e centros de convenção do imóvel "Condomínio Golden Tulip Hotel" ("Hotel"), celebradas entre o Fundo e a SPE CESTO PARTICIPAÇÕES S.A. ("Cesto"),



BNY MELLON

registradas na matrícula nº 104.030 do Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte-MG;

- (ii) Aumentar a quantidade de membros do Comitê de Investimentos do Fundo de 3 (três membros) para 5 (cinco) membros;
- (iii) Consolidação do Regulamento do Fundo para espelhar a matéria prevista no item (ii) acima;

Deliberações tomadas por unanimidade dos presentes:

- (i) Após a apresentação dos termos e condições previstos no Termo de Transação anexo à presente ata (“Termo de Transação”) pelo Gestor, a totalidade dos cotistas presentes na Assembleia decidiu alterar determinadas previsões, conforme abaixo:
 - (a) O Termo de Transação deverá prever a criação de duas contas vinculadas: (a.1) A primeira conta vinculada (“Conta Vinculada 1”) receberá os pagamentos dos recursos relacionados às segundas parcelas dos Preços de Aquisição, conforme fluxo definido a seguir. A Conta Vinculada 1 será de titularidade do Fundo e somente poderá receber ordens de movimentações, mediante solicitação da Dexter, a qual será validada pela KPMG Auditores Independentes (“KPMG”) (“Ordens de Movimentação”), de forma que a Pacific Realty não será titular ou terá qualquer gestão sobre a Conta Vinculada 1.

Fluxo de Pagamentos:

D0 = R\$ 3.000.000,00

D30 = R\$ 3.000.000,00

D60 = R\$ 1.224.457,35

(a.2) A segunda conta vinculada (“Conta Vinculada 2”) será de titularidade da Pacific Realty, a qual movimentará os recursos nos termos solicitados pela Dexter e validados



BNY MELLON

pela KPMG, sempre observados os termos previstos nas Ordens de Movimentação. Os recursos depositados na Conta Vinculada 2 serão objeto de Cessão Fiduciária em garantia ao Fundo, de forma a assegurar o cumprimento das obrigações da Cesto previstas no Termo de Transação e nas Escrituras de Promessa de Compra e Venda;

- (b) A Conta Vinculada 1 será aberta em qualquer um dos seguintes bancos, a serem cotados pelo Gestor nos próximos dias, o qual selecionará a melhor proposta financeira para a abertura da referida conta e prestação de serviço de administração de conta vinculada, de forma a atender o disposto no Termo de Transação, incluindo as alterações deliberadas nesta Assembleia: Bancos Santander S.A., Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A. e Deutsche Bank. O Gestor envidará seus esforços para que o custo da abertura e dos serviços relacionados à Conta Vinculada 1 sejam integralmente suportados pela Cesto;
- (c) Os detentores das Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) de emissão da Cesto deverão figurar no Termo de Transação, na qualidade de Intervenientes Anuentes, concordando com as disposições ali previstas, mediante a aposição de suas assinaturas;
- (d) Caberá ao Comitê de Investimento do Fundo dirimir qualquer divergência entre o Administrador e o Gestor no que diz respeito à redação final do Termo de Transação ou de quaisquer documentos a ele relacionado. A reunião do Comitê de Investimentos do Fundo para esta finalidade deverá ser realizada em até 5 (cinco) dias antes da data de assinatura de quaisquer destes documentos;
- (e) A proposta apresentada pelo Gestor, inicialmente, para a quitação da multa calculada no valor presente total de R\$4.549.862,36 (quatro milhões, quinhentos e quarenta e nove mil, oitocentos e sessenta e dois reais e trinta e seis centavos) (“Multa”) seria realizada por meio de instituição de usufruto, por 15 (quinze) anos, de 7 (sete) Unidades Master do Hotel, a qual foi rejeitada pelos cotistas. Por iniciativa dos



BNY MELLON

cotistas, deliberou-se que a Multa deverá ser paga em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, corrigidas pelo IPCA + 6,0% ao ano, a partir do início da operação do Hotel, no prazo de 15 (quinze) anos contados da data de assinatura do Termo de Transação, sendo certo que o pagamento do valor da Multa poderá ser antecipado, total ou parcialmente, desde que obedecidos os critérios de atualização. O pagamento da Multa será garantido através da cessão fiduciária dos direitos relacionados à exploração econômica das 7 (sete) Unidades Master do Hotel;

- (f) Caso a Dação em pagamento de unidades pelo atraso no novo prazo do habite-se, prevista no Termo de Transação, não seja possível, por qualquer motivo não imputável à Cesto, a Cesto será responsável pelo pagamento do valor correspondente em dinheiro da referida penalidade;
 - (g) O Fundo dispõe de mecanismos legais para executar a obrigação da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, na hipótese de pagamento da totalidade do preço, através da fixação de multa, ou mesmo adjudicação compulsória, não sendo necessária a outorga de procuração pela Cesto, para a assinatura da escritura em questão; e
 - (h) As únicas alterações de projeto aprovadas pelos cotistas, referentes ao Memorial de Incorporação do Hotel, são aquelas incluídas no Termo de Transação.
- (ii) Foi aprovada a alteração da composição do Comitê de Investimentos do Fundo, de 3 (três) para 5 (cinco) membros, titulares e suplentes. O Administrador irá providenciar Consulta Formal, nos termos do Regulamento do Fundo, para que tais membros sejam nomeados.
 - (iii) Foi aprovada, ainda, a consolidação do Regulamento do Fundo de forma a refletir a deliberação do item (ii) acima.



BNY MELLON

- (iv) Foi aprovado a manutenção dos demais termos e condições previstos no Termo de Transação apresentado pelo Gestor, conforme condições estipuladas na minuta anexa.

O cotista [REDACTED] ausentou-se antes do encerramento desta Assembleia, deixando claro que sua deliberação acompanharia o voto do cotista [REDACTED]. Ainda, os cotistas [REDACTED] e [REDACTED] também ausentaram-se antes do término desta Assembleia, deixando consignado que seus votos acompanhariam o voto do cotista [REDACTED].

Encerramento:

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, lavrando-se a presente ata no Livro próprio, que, depois de lida e aprovada, foi por todos assinada.

Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2015.

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

Alessandra Saraiva
Secretária