INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRO ADITAMENTO AO "CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL"

Pelo presente Instrumento Particular de Terceiro Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial:

- de um lado, a **LOCADORA**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP:

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.097.237/0001-63, com sede na cidade de São Paulo, à Rua Paranapanema, no. 79, bairro Vila da Saúde, CEP: 04144-100, neste ato representada por seus administradores, na forma do seu contrato social;

- e, de outro lado, a **LOCATÁRIA:**

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.069, conjunto 73, sala 1, Vila Olímpia, CEP: 04547-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04, neste ato representada na forma do seu contrato social;

E, ainda, como **GARANTIDORA** e **ANUENTE ("ANUENTE")**:

FINANCIÈRE B&B HOTELS, uma sociedade limitada constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a Companies Registry sob o nº 448 178 533 RCS Brest, com sede na 271, Rue du General Paulet 29200 BREST, neste ato representada por seu procurador, na forma do seu contrato social.

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** e a **ANUENTE** celebraram, em 22 de julho de 2016, posteriormente aditado em 21 de agosto de 2016 e em 09 de dezembro de 2016, um "Contrato de Locação Não Residencial" (contrato, primeiro e segundo aditamentos, em conjunto, "**Contrato de Locação**"), tendo por objeto a locação do hotel localizado na Rua Florêncio de Abreu nº 752, em São Paulo (SP), originalmente objeto da matrícula nº 26.643, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo (SP), composto por unidades autônomas hoteleiras, suas áreas comuns, bens, equipamentos e instalações, que recebeu a denominação comercial de *B&B Hotel São Paulo Luz* ("**Hotel**");

(ii) a **Florêncio de Abreu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** ("**Incorporadora**"), na qualidade de então proprietária do imóvel e incorporadora do empreendimento, desenvolveu o Hotel e promoveu a comercialização das unidades hoteleiras;

TARJAB JURÍDICO

Jaine Gomes

(iii) a Incorporadora e a **LOCADORA** constituíram uma sociedade em conta de participação ("**SCP**"), na qual a **LOCADORA** é sua sócia ostensiva, e a Incorporadora sócia participante, cujo objeto é a locação das unidades hoteleiras que compõem o Hotel, sendo que os adquirentes das unidades hoteleiras também passaram a integrar a SCP na qualidade de sócios participantes;

(iv) a base e a principal premissa do Contrato de Locação, que levou à sua assinatura pela **LOCADORA**, foi a obrigação de pagamento, pela **LOCATÁRIA**, de um aluguel composto pelo Aluguel Fixo Anual e pelo Aluguel Variável (este correspondente a um percentual do EBITDA anual do Hotel);

(v) as obras do Hotel foram concluídas pela Incorporadora, conforme Habite nº 2020-80000-00, emitido pela Municipalidade em 03 de janeiro de 2020, sendo que a regularidade e adequação das obras aos projetos, memoriais e ao Contrato de Locação foram atestadas pela Fiscalizadora contratada pela **LOCATÁRIA**;

(vi) a **LOCATÁRIA**, então, concluiu as obras de instalação do FF&E e iniciou as providências necessárias para obter as licenças e alvarás necessários à regular operação do Hotel, tendo iniciado sua operação em fevereiro de 2020;

(vii) em razão da pandemia do Covid-19, as atividades do Hotel foram interrompidas em março de 2020 e posteriormente retomadas em 1º de setembro de 2020;

(viii) a pandemia do Covid-19, ainda, resultou em impactos negativos para a grande maioria dos segmentos econômicos, inclusive para o setor de hotelaria e turismo, razão pela qual a **LOCATÁRIA** solicitou à **LOCADORA** um ajuste nas condições financeiras do Contrato de Locação, no intuito de acomodar o fluxo de pagamento dos aluguéis às novas projeções de resultados do Hotel para os próximos anos;

(ix) a **LOCADORA**, assim como os sócios participantes da SCP, também sofreram os impactos negativos decorrentes da crise econômica gerada pela pandemia do Covid-19;

(x) a **LOCADORA** concordou em repactuar condições financeiras estabelecidas no Contrato de Locação, desde que *(a)* os ajustes fossem temporários e *(b)* as premissas negociais do Contrato de Locação fossem mantidas, com retorno integral de suas condições originais após determinado período de tempo;

(xi) a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA**, então, pautadas pelos princípios da boa-fé, função social do contrato, razoabilidade e pelo equilíbrio das relações comerciais, e no intuito de mitigar os impactos econômicos da pandemia em suas respectivas atividades, negociaram e chegaram a um consenso quanto aos ajustes temporários a serem feitos nas condições financeiras do Contrato de Locação, os quais as Partes entendem suficientes e adequados para se restabelecer o reequilíbrio contrato, observadas as condições aqui previstas, e são retratados e consolidados no presente Terceiro Aditamento;

TARJAB JURÍDICO

(xii) durante as negociações, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** foram representadas e assessoradas por empresas de consultoria com renomada *expertise* no mercado hoteleiro e turístico brasileiro, que se basearam, em suas tratativas, em estudos e pesquisas de mercado elaborados por renomadas entidades do mercado de hotelaria e turístico brasileiro e internacional;

(xiii) os ajustes negociados e aceitos pela **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** também foram aprovados pela maioria dos adquirentes das unidades hoteleiras (sócios participantes da SCP) em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 21 de agosto de 2020;

(xiv) os termos em letras maiúsculas e as definições constantes do presente Terceiro Aditamento possuem os mesmos significados daqueles previstos no Anexo I ao Contrato de Locação;

têm as partes acima nomeadas e qualificadas, entre si, justo e convencionado, celebrar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL ("**Terceiro Aditamento**"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

1. DO ADITAMENTO

1.1 Diante do quanto exposto nos Considerandos deste Terceiro Aditamento, e em razão da renegociação temporária das condições financeiras do Contrato de Locação levada a efeito entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, as Partes concordam em aditar determinadas cláusulas e condições do Contrato de Locação, as quais passam a viger com a seguinte redação:

"**3.1.1**. O valor do Aluguel será assim composto:

(i) Aluguel Fixo Anual: é a parte fixa do valor do Aluguel, correspondente ao valor anual de R$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), corrigido anualmente (i) de acordo com 57% (cinquenta e sete por cento) da variação do INCC-DI/FGV, durante o período compreendido entre o 91º (nonagésimo primeiro) dia após o Lançamento e a data de Entrega das Obras Civis do Hotel, utilizando-se o índice divulgado no mês anterior ao de cada evento (N-1); e, (ii) após a Entrega das Obras Civis, pela variação integral do IGP-M/FGV, utilizando-se o índice divulgado no mês anterior ao da aplicação da atualização (N-1). Para fins de pagamento do Aluguel Fixo deverão ser observadas as disposições do item 3.1.6 e dos itens 3.1.10 e 3.1.11 abaixo; e,

(ii) Aluguel Variável: é a parte variável líquida do valor do Aluguel, equivalente ao percentual de 33% (trinta e três por cento) do EBITDA anual do Hotel, calculado conforme disposto neste Contrato. Para fins de pagamento do Aluguel Variável deverão ser observadas as disposições do item 3.1.6."

"**3.1.2** As Partes acordam que será concedida à LOCATÁRIA uma carência até o dia 31 de dezembro de 2020 para início do pagamento do Aluguel Fixo."

Novo item 3.1.10 inserido no Contrato de Locação:

"**3.1.10.** Em relação ao Aluguel Fixo Anual correspondente aos anos de 2021, 2022 e 2023 fica ajustado entre as Partes um desconto proporcional ("**Desconto**"), baseado na correlação entre *(i)* as expectativas de retorno do Hotel para cada um destes anos indicadas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira elaborado pela Caio Calfat Real Estate Consulting em outubro de 2019 ("**Estudo de Viabilidade Base**") e integrante do Anexo VII ao presente Contrato, e *(ii)* o retorno efetivamente realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel nos anos de 2021, 2022 e 2023. Para mensurar esta correlação, fica estabelecido que será utilizado como referência o índice denominado "RevPAR", que estabelece o valor médio da receita de hospedagem bruta por unidade hoteleira disponível no período de apuração. O Desconto a ser aplicado sobre o Aluguel Fixo Anual referente aos anos de 2021, 2022 e 2023 devido pela **LOCATÁRIA** obedecerá às seguintes regras:

a) em 2021, o Desconto sobre o Aluguel Fixo Anual corresponderá à variação percentual do RevPAR médio mensal efetivamente realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel em 2021, em comparação com a expectativa do RevPAR para o ano de 2021 indicado no Estudo de Viabilidade Base;

b) em 2022, o Desconto sobre o Aluguel Fixo Anual corresponderá à variação percentual do RevPAR efetivamente realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel em 2022, em comparação com a expectativa do RevPAR para o ano de 2022 indicado no Estudo de Viabilidade Base;

c) em 2023, o Desconto sobre o Aluguel Fixo Anual corresponderá à variação percentual do RevPAR efetivamente realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel em 2023, em comparação com a expectativa do RevPAR para o ano de 2023 indicado no Estudo de Viabilidade Base;

3.1.10.1 Para fins de cálculo do RevPAR, o valor médio da receita de hospedagem bruta indicado no Estudo de Viabilidade Base será sempre corrigido monetária e mensalmente pela variação do IPCA/IBGE, tendo como data-base a Data de Abertura do Hotel, ou seja, fevereiro de 2020. O valor do Aluguel Fixo Anual permanecerá sempre sendo corrigido na forma estabelecida neste Contrato.

3.1.10.2 O Desconto a ser aplicado sobre o Aluguel Fixo Anual será calculado, portanto, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Desconto} = 1 - \frac{\text{RevPAR realizado}}{\text{RevPAR referência} + \text{IPCA}}$$

3.10.1.3 A apuração do RevPAR realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel, e sua comparação com o RevPAR estimado no Estudo de Viabilidade Base, será realizada anualmente pela **LOCATÁRIA** e informada à **LOCADORA**, por escrito, mediante o envio de relatório específico até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração. A apuração final do RevPAR dos exercícios de 2021, 2022 e 2023 e o pagamento do respectivo Aluguel Fixo Anual, com o Desconto eventualmente aplicável, deverá ser efetuada pela **LOCATÁRIA** até o dia 15 de janeiro do ano imediatamente subsequente ao de cada apuração, observadas, em caso de atraso no pagamento, a aplicação dos Encargos Moratórios. Não obstante a apuração anual aqui prevista, a evolução mensal do RevPAR constará do relatório referido na Cláusula 3.2, alínea "a" deste Contrato.

3.1.10.4 A apuração do RevPAR efetuada pela **LOCATÁRIA** estará sujeita às mesmas regras de fiscalização e auditoria estabelecidas na Cláusula Quarta abaixo e aplicáveis ao Aluguel Variável. Caso seja apurada alguma diferença na apuração, que tenha reduzido o valor do Aluguel Fixo Anual pago, tal diferença deverá ser paga pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, na forma da cláusula 4.2 abaixo e observados os Encargos Moratórios.

3.1.11 O Desconto sobre o Aluguel Fixo Anual, conforme estabelecido na cláusula anterior, deixará de ser aplicado quando verificada uma das seguintes hipóteses, quando então, a **LOCATÁRIA** voltará a ter a obrigação de efetuar o pagamento do Aluguel Fixo Anual em seu valor integral:

a) em 1º de janeiro de 2023, desde que o RevPAR de 2022 realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) do RevPAR previsto para o ano de referência (2022) indicado no Estudo de Viabilidade Base;

b) em 1º de janeiro de 2024, em qualquer hipótese, para qualquer RevPAR realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel em 2023.

1.2 Mesmo diante da renegociação temporária das condições financeiras do Contrato de Locação, será mantido o Aluguel Variável correspondente ao percentual de 33% (trinta e três por cento) do EBITDA anual do Hotel, tal como previsto no item (ii) da cláusula 3.1.1 do Contrato de Locação, entretanto, para fins de cálculo do EBITDA, será considerado, como despesa, o valor integral do Aluguel Fixo Anual, desconsiderando-se a Carência concedida para o Aluguel Fixo Anual de 2020 e o Desconto concedido para os anos de 2021, 2022 e 2023, na forma deste Terceiro Aditamento.

2. ENCARGOS LOCATÍCIOS, DESPESAS DE PROPRIEDADE E FUNDO DE REPOSIÇÃO

2.1 Em relação às despesas com o IPTU do Hotel e com os prêmios dos seguros da propriedade referentes ao exercício de 2020, que integram as Despesas de Propriedade, tal como definidas no Contrato de Locação, e que seriam de responsabilidade apenas da **LOCADORA**, e considerando o período de carência no pagamento do Aluguel Fixo Anual fixado na Cláusula 1.1,

acima, fica ajustado que as mesmas serão arcadas pela **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada. A **LOCATÁRIA**, então, fará o pagamento do valor integral de tais despesas, diretamente aos respectivos credores, e abaterá o correspondente aos 50% (cinquenta por cento) de responsabilidade da **LOCADORA** do Aluguel Fixo Anual a ser pago no ano de 2021.

2.2 Também no âmbito da renegociação temporária do Contrato de Locação, e com o intuito de não onerar a **LOCADORA** durante o ano de 2020, já que a mesma não estará recebendo o Aluguel Fixo Anual em razão da Carência, as Partes concordam que os depósitos para constituição do Fundo de Reposição terão início a partir de 2021, e não mais em 2020, tendo como referência a tabela constante da cláusula 8.4 do Contrato de Locação.

3. DA RATIFICAÇÃO

3.1 As Partes, com a anuência da **ANUENTE**, expressamente ratificam todas as cláusulas, termos e disposições do Contrato de Locação que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Terceiro Aditamento, que permanecem vigentes e produzindo todos os seus efeitos.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1 As disposições constantes deste Terceiro Aditamento somente poderão ser alteradas ou modificadas mediante acordo por escrito firmado entre as Partes.

4.2 A nulidade ou a invalidade de quaisquer cláusulas deste Terceiro Aditamento não prejudicará a validade e a eficácia das demais, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

4.3 A tolerância ou inobservância, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas e condições deste Terceiro Aditamento será entendida como mera liberalidade e não importará, de forma alguma, em alteração contratual ou novação, podendo as Partes, a qualquer tempo, exercerem os seus direitos.

4.4 Fica autorizada a apresentação do presente Terceiro Aditamento à Comissão de Valores Mobiliários – CVM para fins de atualização do prospecto ou alteração das condições da oferta, comprometendo-se as Partes a assinar documento que eventualmente venha a ser exigido pela CVM exclusivamente para fins de publicidade/divulgação deste Terceiro Aditamento ou para fins de atualização do prospecto ou do pedido de dispensa da oferta junto à CVM, e desde que tal documento não crie qualquer obrigação adicional às Partes em relação ao Contrato de Locação e seus aditamentos e/ou, de qualquer modo, limite ou restrinja seus direitos, conforme previstos no Contrato de Locação.

4.5 As Partes elegem o foro de localização do Hotel como o competente para dirimir toda e qualquer questão decorrente deste Terceiro Aditamento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

TARJA JURÍDICO

E por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Terceiro Aditamento em 03 (três) vias de igual teor e forma, a surtirem um só efeito, o que fazem na presença de 02 (duas) testemunhas, que de todos os seus termos tomaram ciência.

São Paulo, 25 de novembro de 2020.

Sergio Fernando Domingues

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
LOCADORA

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.
LOCATÀRIA

FINANCIÈRE B&B HOTELS
ANUENTE

Testemunhas:

1. Lucas Eneas de Vasconcellos
Nome: LUCAS ENEAS DE VASCONCELLOS
R.G.: 45 022 046-1
CPF/MF: 383.881.818.07

2. Jaime Araújo Gomes
Nome: Jaime Araújo Gomes
R.G.: 53.664.147-X
CPF/MF: 443.730.428-45

20 notário Jeremias — Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi — São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836 — ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS tabelião

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) TAMA TANZILLI e (1) OLIVIER BRUNO LOUIS COUSTET, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 08 de dezembro de 2020.
Em Testº da verdade. Cód. [-1226535510444132528439-003492]

JULIANA CURY SIQUEIRA - Escrevente (Cód 2: Total R$ 19,70)
Selo(s): Selo(s): 2 [illegible]
O Presente ato somente é válido com [illegible]

Colégio Notarial do Brasil — Seção São Paulo — 112284 — FIRMA — VALOR ECONÔMICO 2 — C21077AA0883052

Juliana Cury Siqueira — Escrevente Autorizada — Rua Joaquim Floriano, 889 (Capital) — SÃO PAULO

Jaime Gomes

TARJAB JURÍDICO

10º CARTÓRIO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Maria Paula Pachi Monteiro da Silva - Tabeliã
Rua Pedro de Toledo, 214 - Vila Clementino CEP: 04039.030 - Fone: 5904-9330
Reconheço por semelhança as firmas de:
CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES, SERGIO FERNANDO DOMINGUES.....
Sao Paulo, 10 de Dezembro de 2020 - Em Test ..... da Verdade
136-THIAGO LUIS FERREIRA PALMA - ESCREVENTE
Valor Por Assinatura R$19,70

Colégio Notarial do Brasil — Seção São Paulo — 111153 — FIRMA — VALOR ECONÔMICO 1 — C11033AB0518665

AB0518666 — NTICIDADE SEM EMENDAS OU RASURAS — TABELIÃO DE NOTAS — THIAGO LUIS FERREIRA PALMA — ESCREVENTE AUTORIZADO

Colégio Notarial do Brasil — Seção São Paulo — 111153 — FIRMA — VALOR ECONÔMICO 1 — C11033AB0518666

JUR_SP - 38875407v1 - 11304002.378605

Novo Anexo VII ao Contrato de Locação

Estudo de Viabilidade Base

São Paulo 17 de agosto de 2020

À

B&B HOTELS

At. Sr. Olivier Coustet

D.D. Presidente

e

À

TARJAB CONSTRUTORA

Hotel Asset Manager B&B São Paulo Luz

At. Sr. Carlos Borges

D.D. CEO.

Prezados Senhores,

A Caio Calfat Real Estate Consulting e BHC – Bonadona Hotel Consulting foram contratadas pelas empresas Tarjab e B&B Hotels, respectivamente, para auxiliar em negociação sobre adendo ao contrato de locação entre B&B Hotels e os investidores do condomínio hoteleiro Florêncio de Abreu, devido à pandemia mundial decretada pela OMS – Organização Mundial de Saúde em 11 de março de 2020.

A partir dessa data, a atividade de turismo e consequentemente a hoteleira foram fortemente afetadas no mundo.

No Brasil, o setor do turismo sofreu fortemente a partir da segunda quinzena de março de 2020, quando abruptamente o deslocamento de pessoas foi afetado devido à adoção de isolamento social pelos Estados e Municípios do país, pela interrupção de voos regulares nacionais e internacionais, pelo cancelamento de feiras e exposições nas cidades, pelo fechamento do comércio e indústrias, ficando somente as atividades consideradas essenciais operando em todo o país.

Tais fatos fizeram com que houvesse interrupção do fluxo de turistas nacionais e internacionais em nossas cidades, o que provocou pelo país inteiro, inclusive na cidade de São Paulo, o fechamento dos hotéis no intuito de diminuir perdas financeiras, devido à perda quase total de hóspedes.

Assim, em razão do impacto inesperado causado pela pandemia, o hotel B&B Hotel São Paulo Luz, que estava em processo de lançamento aberto havia cerca de 45 dias, teve que interromper suas atividades. A operadora B&B Hotels, na figura de locadora, solicitou que houvesse acordo que pudesse amenizar os efeitos inesperados da pandemia no mercado e no negócio, com diminuição dos valores de locação. B&B Hotels e a Tarjab, na figura de Hotel Asset Management, discutiram tal acordo sem chegar no modelo que ambas as partes considerassem ideal.

Dessa forma, devido ao impasse que se estabeleceu, as partes convocaram as duas empresas – Caio Calfat e BHC - para que, de forma independente, pudessem negociar um acordo que atendesse os interesses de ambas as partes e que estivesse, também, equilibrado com a situação da pandemia, seus efeitos e a possível recuperação.

A empresas Caio Calfat, representando os investidores do hotel, e a BHC, representado a B&B Hotels, se reuniram e negociaram entre 16 de julho a 31 de julho uma alternativa que atingisse o objetivo das partes.

As premissas que adotaram como norteadora do processo de solução foram:

a) A duração da pandemia e os efeitos no mercado turístico e hoteleiro: O mercado hoteleiro é reativo a uma série de outros setores. No caso da pandemia que atingiu fortemente setores econômicos e a percepção de segurança das pessoas se encontrarem como o faziam em período pré-pandemia, a curva de retorno é diferente da maioria dos setores. Naturalmente, o setor será restabelecido após consistentes registros de atividades nos diversos setores econômicos. Mas as viagens somente retomarão seu fluxo após a percepção de que é seguro viajar. Nesse meio tempo, a tecnologia deverá substituir parte das viagens, mesmo naqueles setores que apresentem movimentação econômica relevante. No caso de hotelaria de grandes centros, como a cidade de São Paulo, há segmento importante que ainda não definiu sua curva de retorno, que é o segmento MICE – Eventos, Feiras e Exposições.

b) Apesar das incertezas, a pandemia foi tratada dentro de um espectro temporal, onde o ajuste do acordo em discussão deveria ter ação focada nessa temporalidade.

A partir dessas duas premissas, após o estudo de vários relatórios de consultorias e entidades hoteleiras, com o intuito de acomodar as duas premissas de forma objetiva, adotou-se o Relatório Recuperação da Hotelaria Urbana no Brasil – Abril de 2020, de autoria de Hotelinvest, STR, OMNIBEES e FOHB.

Segundo as ponderações de argumentos e cenários apresentados nesse relatório para o setor de hotelaria econômica na cidade de São Paulo, a proposta de acordo entre as partes que apresentamos a seguir tem como base o retorno dos resultados do hotel em relação às expectativas registradas no Estudo de Viabilidade Econômico-financeira da Caio Calfat de outubro de 2019. Para medir esse desempenho adotou-se o RevPAR Anual – Receita de Hospedagem Bruta por apartamento disponível no período.

Dessa forma, a proposta de acordo que obtivemos a partir da negociação foi:

- Ano de 2020: Não há pagamento de aluguel fixo e/ou variável aos locadores por parte da locatária.
- Ano de 2021: Desconto no aluguel fixo conforme a variação percentual quando comparado o RevPAR realizado pela B&B ao RevPAR de Referência do ano (índice do Estudo de Viabilidade Caio Calfat – outubro de 2020).
- Ano de 2022: Desconto no aluguel fixo conforme a variação percentual quando comparada o RevPAR realizado pela B&B no ano ao RevPAR de Referência do ano.
- Ano de 2023: Se o RevPAR realizado de 2022 pela B&B tiver atingido pelo menos 90% do RevPAR de Referência, as cláusulas do contrato de locação voltam às condições prévias à pandemia. Se em 2022, o RevPAR Realizado estiver abaixo de 90% do RevPAR de Referência, haverá desconto no aluguel fixo em 2023 conforme a variação percentual quando comparado o RevPAR realizado pela B&B no ano ao RevPAR de Referência do ano.
- Ano de 2024: As condições do contrato prévias à pandemia voltam a valer.

Outras considerações:

- No ano de 2020, os gastos de IPTU e seguro serão divididos igualmente entre os proprietários e a B&B Hotels. Sendo que a parte dos proprietários será adiantada pela B&B Hotels e posteriormente reembolsada com o fluxo de pagamento de aluguéis.
- O desconto possível no aluguel fixo será aplicado na íntegra da variação percentual do RevPAR obtido pela B&B Hotels quando comparado ao RevPAR Referencial.
- O RevPAR Realizado a cada ano deverá ser comparado com o RevPAR Referência em moeda corrente. Dessa forma, o IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, é o indexador para atualizar os valores e torná-los comparáveis.
- O Cálculo do Aluguel variável permanece inalterado. Contudo, se houver desconto no aluguel fixo nos anos de 2021, 2022 e 2023, o valor do aluguel a ser considerado na base de cálculo é o valor contratual.
- A retenção do Fundo de Renovação de Ativos inicia-se em 2021, conforme os percentuais contratuais estabelecidos, considerando 2021 como o primeiro ano de operação.

Assim sendo, apresentamos o resumo de nosso trabalho, certos de que colaboramos com o processo de negociação entre as partes com esforços para apresentar a solução mais equilibrada para ambos.

Anexo a esta carta, estão destacados a previsão de cenários adotados nas premissas de negociação e o quadro de RevPAR de Referência.

Sem mais.

Caio Calfat Real Estate Consulting

Caio Sergio Calfat Jacob

BHC – Bonadona Hotel Consulting

Roland de Bonadona

ANEXO 1: Recorte Relatório Recuperação da Hoteleira Urbana

ECO E MID
RESUMO

Em 2019, período pré-pandemia, o desempenho anual foi de 70% em ocupação, R$ 306 em diária e R$ 214 em RevPAR

RESUMO DAS PROJEÇÕES DE DESEMPENHO POR ANO*

Cenário otimista

Desempenho anual

	2020	2021	2022	2023
Ocupação	35%	61%	71%	72%
Diária Média (R$)	278	293	324	348
RevPAR (R$)	98	180	232	252

Variação anual (YoY)

	2020	2021	2022	2023
Ocupação	-49%	74%	16%	1%
Diária Média	-9%	5%	11%	7%
RevPAR	-54%	84%	29%	9%

Comparação com 2019

	2020	2021	2022	2023
Ocupação	51%	88%	103%	104%
Diária Média	91%	96%	106%	114%
RevPAR	46%	84%	108%	118%

Cenário moderado

Desempenho anual

	2020	2021	2022	2023
Ocupação	32%	56%	66%	71%
Diária Média (R$)	273	279	301	332
RevPAR (R$)	87	155	199	235

Variação anual (YoY)

	2020	2021	2022	2023
Ocupação	-55%	75%	19%	7%
Diária Média	-11%	2%	8%	10%
RevPAR	-59%	79%	28%	18%

Comparação com 2019

	2020	2021	2022	2023
Ocupação	45%	80%	95%	102%
Diária Média	89%	91%	98%	109%
RevPAR	41%	73%	93%	110%

Cenário conservador

Desempenho anual

	2020	2021	2022	2023
Ocupação	27%	48%	59%	65%
Diária Média (R$)	268	261	278	307
RevPAR (R$)	72	126	164	199

Variação anual (YoY)

	2020	2021	2022	2023
Ocupação	-62%	80%	22%	10%
Diária Média	-13%	-2%	6%	10%
RevPAR	-66%	76%	30%	21%

Comparação com 2019

	2020	2021	2022	2023
Ocupação	38%	69%	85%	93%
Diária Média	87%	85%	91%	100%
RevPAR	34%	59%	77%	93%

* Destaca-se nas três tabelas inferiores os anos em que cada indicador de desempenho atinge ou supera os valores de 2019 em cada cenário analisado.

Fonte: HotelInvest

106 Recuperação da hotelaria urbana no Brasil

Recorte do Relatório Recuperação da Hotelaria Urbana no Brasil, pag. 106, autoria Hotelinvest, OMNIBEES, STR e FOHB

ANEXO 2 – Quadro de REVPAR REFERENCIAL

	2.020		2.021		2.022		2.023		2.024
Número de Apartamentos	292		292		292		292		292
Disponibilidade de Diárias/Ano	106.580		106.580		106.580		106.580		106.580
Taxa de Ocupação	64,4%		66,4%		68,3%		70,3%		72,3%
Diárias Vendidas	68.675		70.735		72.824		74.942		77.091
Diária Média (R$)	190,00		199,50		205,49		213,70		224,39
RevPAR	122,43		132,40		140,40		150,27		162,30

Fonte: Estudo de Mercado e Viabilidade Econômico Financeira para o CIC – Condomínio Florêncio de Abreu, outubro de 2019 – versão emitida em 17.12.2019.