

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE
OFERTA PÚBLICA DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC
EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO –
PARK PLAZA PORTO ALEGRE – MOINHOS 1903 (“OFERTA”)

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG:	CPF/CNPJ:	
End:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s):		

AO ASSINAR ESTE TERMO, DECLARO QUE:

Tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na Oferta, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes;

Tenho conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.

Recebi com antecedência uma cópia do instrumento de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a “SCP”) e do Contrato de Comodato, referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Empreendimento**;

A Sócia Ostensiva da SCP é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a “**Administradora**”);

No Contrato de Comodato, a **Comodatária** é a SCP, representada pela **Administradora**, na qualidade de Sócia Ostensiva da **SCP**;

Tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação e do Contrato de Comodato, acima mencionados;

Adiro à referida SCP como **Sócio Participante**;

Adiro ao Contrato de Comodato, como **Comodante**;

Concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse da(s) minha(s) Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) para ser(em) explorada(s) pela **Administradora**, em conjunto com outras Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), nos termos nele previstos;

Autorizo que minha(s) Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) seja(m) vistoriada(s) e recebida(s) pela **Administradora** ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à empresa Construtora/Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; não se estende à verificar se a Construtora/Incorporadora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do **Empreendimento**, atributo esse que me é exclusivo;

Não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha(s) Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da **Administradora**;

Tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo a(s) minha(s) Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) que estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à **Sociedade** e o mencionado Contrato De Comodato.

Tenho conhecimento dos termos do Contrato de Parceria firmado em 15 de outubro de 2019 entre a Ofertante, a Operadora Hoteleira e o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense (o “GFBPA”), o qual prevê compromissos recíprocos entre as partes relacionados à possibilidade de divulgação da marca “GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE” nos materiais publicitários do Hotel e a participação do GFBPA em ações de marketing para promoção do Hotel, mediante a contrapartida de proporcionar ao GFBPA a utilização de diárias do Hotel em condições diferenciadas (basicamente, compromisso de disponibilizar anualmente 40 datas, das quais 20 datas com 01 diária, e 20 datas com 02 diárias, totalizando 60 diárias, para ocupação de 25 quartos, sendo 20 unidades duplas e 05 unidades single para a Delegação do Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense), conforme condições específicas, e conforme detalhamento constante do Contrato de Parceria e no Prospecto, na Seção III.1 – Resumo dos Demais Contratos Firmados no Âmbito do Empreendimento (página 34).

Tenho conhecimento sobre os direitos e deveres dos Investidores Adquirentes de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras previstas no Prospecto da Oferta, na Seção VI - Direitos e Deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, páginas 52 e 53 e, abaixo transcritas:

O Investidor Adquirente titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira estará em condomínio civil com os titulares (proprietários) das demais Partes Ideais da mesma Unidade

Autônoma Hoteleira. O condomínio civil, também denominado de condomínio *pro indiviso*, é regrado nos termos estabelecidos em lei, incluindo as disposições dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Em decorrência de estar em condomínio civil, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira poderá estar sujeito a eventuais situações decorrentes de tal particularidade, dos quais destacam-se os seguintes direitos e deveres a seguir referidos.

Direitos

Conforme referido na seção V – “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 52 - deste Prospecto, a remuneração de cada Investidor Adquirente corresponderá à sua cota parte nos dividendos distribuídos anualmente, de acordo com o previsto nas Cláusulas X e VIII do Contrato de Constituição da SCP, conforme resultados financeiros da SCP, ou seja, em havendo Lucro Operacional Líquido, estes corresponderão aos dividendos a serem distribuídos; O Investidor Adquirente titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira terá sua cota-parte na SCP calculada de forma proporcional à fração ideal de terreno da Parte Ideal de Suíte que for titular multiplicada por 1.000 (mil).

O Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira pode alienar e também gravar a Parte Ideal que for titular (dando-a, por exemplo, em hipoteca), conforme previsto no Código Civil (artigo 1.314).

Contudo, na hipótese da venda (alienação), o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira deverá observar a legislação vigente quanto ao direito de preferência, incluindo o disposto no artigo 504 do Código Civil enquanto vigente e aplicável a esta situação. Neste caso, então, havendo direito de preferência a ser respeitado, deverá ofertar ao(s) condômino(s) que detiver(em) Parte Ideal na mesma Unidade Autônoma Hoteleira a sua Parte Ideal pretendida alienar antes de vendê-la a terceiro estranho, de modo a possibilitar que aquele(s), em tendo interesse, adquira(m) pelo mesmo valor e nas mesmas condições que seria adquirida a Parte Ideal pelo terceiro estranho.

As aquisições das Partes Ideais de cada Unidade Autônoma Hoteleira serão registradas na matrícula de tal Unidade Autônoma Hoteleira sendo que cada aquisição será objeto de um registro distinto, na mesma matrícula da Unidade Autônoma Hoteleira (suíte), formando-se um condomínio civil de todos os titulares das Partes Ideais de dita Unidade Autônoma Hoteleira. Conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, na sua cláusula 12.3, tais registros são feitos por ocasião da outorga da escritura pública de compra e venda, e transferência da propriedade dos bens imóveis (o que ocorre perante o Registro de Imóveis). Tal cláusula prevê, ainda, que correrão por conta do Investidor Adquirente todas as despesas relativas ao registro da transferência da propriedade para si, sendo elas despesas de tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis. Em caso de futura venda de uma Parte Ideal, os procedimentos de transmissão de propriedade são os mesmos aqui referidos, bem como os registros relativos, que ocorrem nas matrículas, ou seja, perante o Registro de Imóveis.

Deveres

Quanto aos deveres, seguem algumas considerações a respeito dos pagamentos atrelados à posição de Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, em decorrência das previsões legais atreladas ao condomínio civil.

Em relação às despesas de conservação da Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, o Código Civil é expresso no sentido de que, no condomínio civil, cada condômino responde por sua quota parte. Nesse sentido, o artigo 1.315 do Código Civil dispõe: “ *O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.*”

Aquele condômino que quiser se eximir do pagamento das despesas e dívidas, poderá fazê-lo, renunciando a sua Parte Ideal, conforme previsto no artigo 1.316 do Código Civil. Os demais condôminos na Unidade Autônoma Hoteleira poderão, em tendo interesse, assumir as despesas e dívidas do faltoso, adquirindo a Parte Ideal daquele que a renunciou, na proporção dos pagamentos que foram feitos por cada um deles; mas, se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida, conforme previsto nos parágrafos 1º e 2º do Código Civil, no item 16.6.2.2 do Compromisso de Venda e Compra.

Em relação às dívidas contraídas por todos os condôminos de uma mesma Unidade Autônoma Hoteleira, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular a solidariedade entre eles, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente à Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira que detiver, nos termos do artigo 1.317 do Código Civil.

As despesas que decorrerem da Unidade Autônoma Hoteleira em si, como IPTU e Taxas Condominiais, recaem sobre todos os proprietários da mesma Unidade Autônoma Hoteleira, solidariamente, consoante interpretação do artigo 124 do Código Tributário Nacional; assim, no caso do condomínio civil, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira pode ser acionado pela Fazenda Municipal e/ou Condomínio, conforme for o caso, para pagar o débito integral relacionado à Unidade Autônoma Hoteleira, e não apenas adstrito à Parte Ideal que detiver. Ele terá, contudo, direito de regresso frente aos demais condôminos de tal Unidade Autônoma Hoteleira.

No caso concreto, está previsto que a Operadora Hoteleira efetuará o pagamento do IPTU e das taxas do Condomínio antes da distribuição da remuneração aos Investidores Adquirentes, nos termos do instrumento Contrato de Constituição da SCP, item VIII.3. (Anexo G ao Contrato de Administração, o qual consta no Anexo I – “Minutas dos Contratos do Empreendimento” deste Prospecto), compondo tais rubricas as denominadas “Custos e Despesas Operacionais” e Despesas da Propriedade, conforme referido no Contrato de Constituição da SCP, item VIII.3. e na Seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” - pág. 48 deste Prospecto; assim, o risco de um condômino Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira vir a ser acionado por dívidas de IPTU e ou despesas condominiais enquanto a Operadora Hoteleira estiver administrando o Hotel fica minimizado, já que não seria o condômino diretamente quem faria o pagamento do IPTU e taxas Condominiais.

Pode, ainda, haver a situação de algum condômino buscar a extinção do condomínio civil existente, com amparo no disposto no artigo 1.322 do Código Civil Brasileiro, enquanto aplicável à espécie, em conformidade com e alínea “i” do campo 3.3 do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra, hipótese em que, se algum dos condôminos na mesma Unidade Autônoma Hoteleira quiser comprar a Parte Ideal que aquele que busca a extinção, ficará com a Parte Ideal somada a esta adquirida, mas, em não tendo condômino(s) interessado em adquirir tal Parte Ideal, poderá ser buscada a venda forçada do todo, ou seja, da Unidade Autônoma Hoteleira inteira, incluindo-se, portanto, as Partes Ideais dos demais Investidores Adquirentes. O resultado obtido com tal venda é repartido entre os condôminos, na proporção que detiverem a Unidade Autônoma Hoteleira, sendo que o condômino tem preferência em adquirir em relação ao estranho; se mais de um condômino tiver interesse, aquele que tem o quinhão maior prefere aos demais; mas, se todos tiverem participação igual, a licitação é feita entre os estranhos, mas antes de ser vendido o bem, é feita a licitação entre os condôminos interessados, a fim de que o bem seja adquirido por quem oferecer o melhor lance.

Ainda, por fim, refere-se que a votação nas assembleias de condomínio, dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidade Autônoma Hoteleira, conforme previsto no §1º do artigo 33 da minuta de Convenção de Condomínio, bem como referido na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 23 – deste Prospecto, será calculada de forma proporcional às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

Os **Fatores de Risco** detalhados no Prospecto, na Seção VII, páginas 54 a 62, e abaixo listados, são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento, os quais devem ser levados em consideração pelos Investidores Adquirentes na tomada de decisão para a aquisição de Parte(s) Ideal(ais) de Unidades Autônomas Hoteleiras. O valor de mercado das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras e o retorno financeiro do Empreendimento podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco, os quais, portanto, devem ser analisados e avaliados por potenciais Investidores Adquirentes. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

1) Possibilidade de impacto na rentabilidade do Hotel em razão da Pandemia do Coronavírus - Covid-19.

Devido aos impactos decorrentes da pandemia do Covid-19 houve queda de ocupação do setor hoteleiro nos anos de 2020 e 2021. De acordo com o Estudo de Viabilidade Econômico Financeiro o índice de ocupação do setor hoteleiro está em recuperação na maioria dos destinos, com oscilação de acordo com a evolução das curvas de contágio e fechamento das atividades; sendo para o Brasil, a expectativa é que a curva de recuperação do setor se intensifique nos próximos meses, com a maior disseminação da vacina, de modo que considera entre 2021 e 2023 a possibilidade de um expressivo crescimento na demanda potencial, estimando-se que a normalização completa ocorre em 2024. Contudo, podem não se confirmar as projeções de tal Estudo, que partem da premissa da não ocorrência de uma terceira onda da Covid-19 que acarrete na desaceleração da recuperação da hotelaria em Porto Alegre e da vacinação de toda a

população do país até o final de 2021. Conforme alertado pelo Estudo referido, em sua página 54, caso a crise se estenda por um período maior/eou novos fechamentos do mercado ocorram, os resultados projetados podem ser afetados.

Dessa forma, deve-se alertar que os efeitos da Covid-19 ainda são incertos, de modo que podem haver muitos impactos negativos nas projeções feitas, por conta desta pandemia ou de outras que possam vir a surgir.

2) A possibilidade de os Investidores Adquirentes não obterem lucro ou apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do Hotel.

Os Investidores Adquirentes poderão não obter lucro no caso de o Hotel não ter Resultado Operacional satisfatório. Isso porque a remuneração dos Investidores Adquirentes está atrelada ao Resultado Operacional positivo da SCP cujo objeto é a exploração do Hotel, sendo que farão jus a dividendos no caso de haver Lucro Operacional Líquido, consoante previsto no item IX.1 do Contrato de Constituição da SCP. Assim, no caso de insucesso do Hotel, os Investidores Adquirentes poderão, inclusive, suportar prejuízos na medida em que deverão, como sócios participantes da SCP, aportar os recursos necessários, cada um na proporção do fundo social que detiver, a fim de equalizarem o resultado da SCP, conforme previsto na alínea “d” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento” – pág. 48 – do Prospecto.

3) A possibilidade de o Investidor Adquirente ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das Partes Ideias de Unidades Autônomas Hoteleiras.

Conforme especificado acima, considerando que o Investidor Adquirente será Sócio Participante da SCP, em caso de Resultado Operacional negativo da SCP, os Investidores Adquirentes deverão aportar a contribuição, correspondente à sua participação, nesse prejuízo, sob pena de rescisão contratual, dentro de 5 (cinco) dias úteis do recebimento do respectivo aviso, determinada de acordo com a seguinte fórmula: prejuízo apurado x número de quotas do Investidor Adquirente, dividido pela soma das quotas de todos os Investidores Adquirentes. Após o vencimento, o valor em atraso será corrigido monetariamente, levando-se em consideração as disposições contidas na Cláusula VII.5 do Contrato de Constituição da SCP. Adicionalmente, enquanto perdurar o atraso, o Investidor Adquirente terá suspenso o seu direito ao recebimento de quaisquer valores devidos pela SCP, conforme detalhado na alínea “d” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP e exposto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 48 – do Prospecto.

4) Riscos adicionais decorrentes de o Investidor Adquirente ser titular de Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira.

Em decorrência do disposto na Seção VI - “Direitos e Deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras” – pág. 52 - deste Prospecto, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira está potencialmente sujeito a riscos adicionais, pelas características atreladas ao condomínio civil que aquele está inserido com os demais co-proprietários - Investidores Adquirentes das demais Partes Ideais da mesma Unidade

Autônoma Hoteleira, nos termos dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil, conforme previsão constante no item 14.6 do Compromisso de Venda e Compra. Em suma, o Investidor Adquirente deve dar direito de preferência aos demais condôminos da mesma Unidade Autônoma Hoteleira; pode estar sujeito a ser acionado por despesas do imóvel (IPTU, taxa de lixo e condominiais), ainda que adimplente com a sua quota-parte, na medida em que há solidariedade entre os condôminos; não terá uma matrícula apenas em seu nome, sendo que a matrícula conterá todos os co-proprietários de Parte Ideal da mesma Unidade Autônoma Hoteleira devendo cada Investidor Adquirente arcar com as despesas decorrentes da escritura pública de compra e venda e da transferência da propriedade (o que ocorre perante o Registro de Imóveis), sendo elas despesas de tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis; ainda, o risco de o Investidor Adquirente ter que alienar a sua Parte Ideal caso o Investidor Adquirente de Parte Ideal da mesma Unidade Autônoma Hoteleira entrar com procedimento de venda nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, em conformidade com a alínea “i” do Campo 3.3 do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra, e não houver condômino de tal Unidade Autônoma Hoteleira disposto a comprá-la, hipótese em que a Unidade Autônoma Hoteleira inteira (o todo) pode ser levado à venda forçada. Para mais informações acerca dos direitos e deveres dos Investidores Adquirentes de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a Seção VI - “Direitos e Deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras” – pág. 52 - deste Prospecto.

- 5) Riscos adicionais do Investidor Adquirente de Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira das Permutantes Terreneiras.

As Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras de titularidade das Permutantes Terreneiras não estão sujeitas ao patrimônio de afetação, de que trata o artigo 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/1964, como estão sujeitas as da Incorporadora, de forma que em relação àquelas não há a segregação estabelecida no §1º do artigo 31-A antes referido, a saber: *“o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva”*, podendo assim elas responderem por dívidas e obrigações das Permutantes Terreneiras.

- 6) Possibilidade da parceria com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense afetar o faturamento projetado, caso a utilização das diárias pela delegação previstas no Contrato de Parceria coincida com períodos de alta ocupação.

O Contrato de Parceria firmado com o GFBPA permite que a delegação do clube utilize o Hotel de maneira gratuita nos 03 (três) primeiros anos de operação, limitado a 60 (sessenta) diárias anuais, conforme os termos detalhados na página 42 deste Prospecto e no Contrato de Parceria. Caso as diárias usufruídas pelo GFBPA coincidam com períodos previstos de alta ocupação, poderá haver substituição de público pagante pela delegação, que não pagará pelas diárias utilizadas.

7) A possibilidade de desvalorização dos imóveis, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.

Após sua aquisição, o valor das Partes Ideias das Unidades Autônomas Hoteleiras está sujeito às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira adquirida irá se valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor da Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira. Além disso, os imóveis que são objeto da Oferta constituem Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, com finalidade dedicada exclusivamente à exploração hoteleira. Caso não haja demanda por hotéis na região onde será implantado o Hotel, não há previsão para a alteração de sua finalidade; assim, pode haver uma desvalorização dos imóveis por conta dessa destinação específica.

8) Responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos Investidores Adquirentes decorrentes da construção do imóvel e da operação do hotel, gerando risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos.

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Incorporadora ou da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o Resultado Operacional do Hotel e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes. Há possibilidade, ainda, de os Investidores Adquirentes, na qualidade de proprietários das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras e Condôminos, virem a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas, ainda que indiretamente, por meio da SCP da qual são sócios participantes, na medida em que a SCP quem responde por demandas judiciais ou administrativas, salvo em caso de comprovada falha, ilegalidade, má fé ou má gestão da Operadora Hoteleira, quando esta responde, conforme alínea “e” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP.

9) A influência que a Incorporadora (Ofertante) possa vir a exercer nas assembleias de condôminos caso venha a manter em sua propriedade Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras.

A Incorporadora, caso mantenha Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, em sua titularidade, poderá influenciar nas assembleias de condôminos do Hotel, bem como de sócios da SCP.

10) A possibilidade de a Incorporadora (Ofertante) contratar financiamento para a construção do Empreendimento, com possibilidade de constituição de hipoteca ou alienação fiduciária do Empreendimento em garantia.

Conforme possibilidade prevista na Cláusula 13ª do Compromisso de Venda e Compra e mencionado na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 23 - deste Prospecto., a Incorporadora emitiu, em 05 de fevereiro

de 2021, a Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 7881420, em favor do Banco ABC Brasil S.A., avaliada pela Melnick Even e Even, no montante total de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), entretanto, as Partes Ideais das Unidades Autônomas Hotelerias não fazem parte da garantia de pagamento do saldo devedor. O eventual inadimplemento, pela Incorporadora, do referido contrato de financiamento poderá gerar atrasos nas obras e prejuízos para os Investidores Adquirentes. Ressalva-se que, considerando que o Hotel ainda está em fase de obras, poderá ser obtido financiamento para custeio parcial da construção do Empreendimento junto a qualquer ente financeiro, sendo-lhe dada, em garantia da dívida, a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno objeto do Empreendimento e suas acessões e benfeitorias, inclusive as próprias Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, bem como que os direitos creditórios decorrentes da comercialização do Empreendimento poderão ser objeto de cessão fiduciária, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos aos contratos que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias, previsto na Cláusula 13ª do Compromisso de Venda e Compra e mencionado na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 23 - do Prospecto. O eventual inadimplemento, pela Incorporadora, do referido contrato de financiamento poderá gerar atrasos nas obras e prejuízos para os Investidores Adquirentes, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de excussão das garantias pelo agente financeiro.

11) Possibilidade de a Operadora Hoteleira incorrer em conflito de interesses em razão da parcela substancial da remuneração da Operadora Hoteleira do Empreendimento estar vinculada à receita bruta do Empreendimento, diferentemente da remuneração dos Investidores Adquirentes, que está vinculada ao lucro operacional.

A Operadora Hoteleira terá sua remuneração preponderantemente atrelada ao lucro operacional bruto da SCP (Taxa Mensal de Incentivo: 10% do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja inferior a 20% (vinte por cento); 12% (doze por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 20% (vinte por cento) e inferior a 30% (trinta por cento); ou 14% (quatorze por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 30% (trinta por cento)), porém também receberá determinadas taxas e remunerações da SCP atreladas à receita bruta, a seguir detalhada: (i.) 1% (um por cento) da receita bruta total, a título de Taxa Mensal de Administração (já incluídos royalties); (ii.) 6,5% (seis vírgula cinco por cento) da receita bruta das operações auferida com a exploração do objeto da SCP, observada a fórmula de cálculo prevista no Contrato de Constituição da SCP, a título de Taxa Mensal de Comercialização; conforme previsto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira”, mais especificamente no item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 50 – do Prospecto bem como na alínea “a” do item VIII.1 do Contrato de Constituição da SCP), as quais serão recebidas ainda que o lucro operacional bruto da SCP seja negativo.

Dessa forma, pode haver um conflito entre os interesses dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira no que diz respeito às taxas e remunerações devidas à Operadora Hoteleira, em decorrência da exploração do Empreendimento. Para mais informações sobre a remuneração da Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a Seção V - “Remuneração dos

Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 48 - do Prospecto, o item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 50 – do Prospecto.

12) A possibilidade de, no caso de compra financiada de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, a Taxa Interna de Retorno do Investimento (TIR) ser inferior à projetada no estudo de viabilidade econômica, tendo em vista a possibilidade de a taxa de correção do saldo devedor ser atualizada por uma variação superior à TIR.

No Estudo de Viabilidade do Hotel, a Taxa Interna de Retorno do investimento foi calculada com base no fluxo de caixa previsto (investimentos e resultado operacional futuro por Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira). Para a compra de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira a prazo, as parcelas foram corrigidas pelo INCC, conforme previsto em contrato. Caso o referido índice apresente redução no período de desembolso do Investidor Adquirente, a TIR poderá apresentar uma melhora em relação ao dado informado no estudo de viabilidade. Da mesma forma, caso o INCC-DI sofra aumentos superiores, a TIR poderá sofrer impacto negativo.

13) Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas.

O retorno financeiro do Hotel depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no Hotel, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do Hotel de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Incorporadora ou da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do País. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Hotel e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade do Hotel disponibilizado aos Investidores Adquirentes, o qual foi baseado em diversas premissas e informações prospectivas que podem vir a não se materializar.

Em caso de Resultado Operacional negativo não haverá dividendos a serem distribuídos pela SCP aos sócios, os quais, inclusive, deverão realizar os aportes necessários, na medida e na proporção do seu capital social, a fim de equalizarem o resultado da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 48 – do Prospecto.

É importante ressaltar que o risco de prejuízo em caso de insucesso da exploração da atividade hoteleira atinge os Investidores Adquirentes, na qualidade de sócios participantes da SCP, assumindo estes também os riscos imobiliários relacionados ao Hotel, incluindo o risco de desvalorização das suas Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Hotel, seja em razão de resultados insatisfatórios do Hotel), com a consequente perda do valor investido.

14) Possibilidade de cobrança de multa sobre o valor investido.

O Investidor Adquirente está sujeito ao pagamento de multas nos seguintes casos, todos mencionados no Prospecto: (a) deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas

com a Incorporadora constantes do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra nos respectivos vencimentos: o Investidor Adquirente será notificado judicial ou extrajudicialmente pela Incorporadora a, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito, acrescido de: (i) atualização monetária de débito *pro rata die* pelos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês desde a data do vencimento até aquela na qual venha a se efetivar o pagamento; (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto; e (iv) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso - conforme referido na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, na pág. 23 do Prospecto, sendo que a previsão contratual consta na Cláusula Nona do Compromisso de Venda e Compra; (b) na hipótese de o Investidor Adquirente solicitar a rescisão do Compromisso de Venda e Compra por motivos devidamente justificados até a transferência da posse da Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério, aceitar a solicitação, apurando as quantias pagas pelo Investidor Adquirente atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, descontando as seguintes despesas: (i) pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação; (ii) a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela Incorporadora (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo Investidor Adquirente, fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele; (iii) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre o negócio imobiliário em questão, ainda que venham a ser criados no curso do Compromisso de Venda e Compra, sendo que a importância a ser restituída ao Investidor Adquirente será sempre de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos ---- estes descontos, previstos nos itens “i” a “iii” supra são também realizados em qualquer caso de rescisão decorrente de inadimplemento do Investidor Adquirente, conforme previsto na cláusula nona do Compromisso de Venda e Compra, referido na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, na pág. 23 do Prospecto, sendo que a previsão contratual consta no item 9.2 do Compromisso de Venda e Compra; (c) Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Operadora Hoteleira não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total devido (na hipótese do atraso perdurar por dez dias ou mais) e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês, resultando, em função disto (após notificação sem purga da mora), a rescisão do Contrato de Constituição da SCP. (d) se não cumprir com seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurem (Artigo 55 da Convenção de Condomínio), conforme referido na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata da “Minuta de Convenção de Condomínio”, na pág. 41 do Prospecto.

15) As suítes que integram o Hotel poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização, podendo, inclusive, gerar prejuízo.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Hotel, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do Hotel e, conseqüentemente, da receita gerada.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Hoteleiras que integram o Hotel, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, podendo, inclusive, significar a necessidade de aportes na SCP, de forma a cobrir prejuízos, conforme previsto na alínea “d” do item IV.1. do Contrato de Constituição da SCP e exposto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 48 – do Prospecto.

16) O Hotel será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Hotel.

O Hotel será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis (identificada na Seção I - “Identificação da Incorporadora, Construtora, Operadora Hoteleira e Permutantes” - pág. 13 – do Prospecto). Embora os Condôminos possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Hotel em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem relacionados à desvalorização da marca do Hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Hotel, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

17) O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Hotel. Além disso, apesar de o Estudo de Viabilidade do Hotel ter apurado que não existe atualmente previsão de, nos próximos anos, serem inaugurados novos hotéis próximos ao Empreendimento, relatando que foi realizada uma expansão de 50% (cinquenta por cento) do inventário atual do Quality Porto Alegre, tendo sido a operação iniciada em setembro de 2019, é possível que outros empreendimentos, ainda que atualmente não estejam em planejamento ou sobre os quais não se tenha conhecimento, venham a ser implantados no médio prazo naquela região, o que poderia prejudicar os resultados do Empreendimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes, provocado por eventual vacância de Unidades Autônomas Hoteleiras ou diminuição forçada dos preços de estada para patamares inferiores aos pretendidos pela Operadora Hoteleira. Por isso, deve ser levada em conta

a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores do Empreendimento.

18) Poderá haver atrasos ou imprevistos na execução das obras do Empreendimento.

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, cujos prazos estão previstos no Cronograma Estimado (Tabela A), constante na Seção II - “Descrição do Empreendimento” - pág. 18 - do Prospecto, em razão de diversos fatores, inclusive de força maior, conforme previsto no item 4.3 do Compromisso de Venda e Compra, tanto das Partes Ideais das Unidades Autônomas da Incorporadora quanto para as Partes Ideais das Unidades Autônomas das Permutantes, como fenômenos naturais ou atrasos na renovação de licenças administrativas. Caso isso ocorra, sem prejuízo de disposições contratuais compensatórias, os resultados financeiros do Hotel poderão ser afetados.

19) O Hotel pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro.

Embora o mercado hoteleiro brasileiro viesse se expandindo ao longo dos últimos anos até a crise da pandemia relacionada à Covid-19, não é possível garantir que essa tendência de crescimento, uma vez superada tal crise, continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, além daquelas relacionadas à pandemia (referidas no item 1 acima) prejudicando também o Hotel.

20) Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Hotel.

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro estão sujeitas a uma extensa regulação. A Operadora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Hotel. Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que a Incorporadora obterá, para o Empreendimento, todas as licenças e autorizações tempestivamente. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Hotel utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Hotel e limitar o seu retorno financeiro.

21) O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma consequente desvalorização do Empreendimento e das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil, de forma geral, ou especificamente na região do Empreendimento pode, em razão de circunstâncias variadas, oscilar. Caso ocorra uma desvalorização imobiliária, o valor de mercado do terreno em que será realizado o Empreendimento também poderá ser impactado, afetando-se o valor de mercado das Partes Ideias de Unidades Autônomas Hoteleiras e do Empreendimento como um todo.

22) A possibilidade de existência de passivos ambientais, não conhecidos pela Ofertante ou advindos do processo de construção do Empreendimento.

Para fins de aprovação do Empreendimento, a Incorporadora realizou diversos estudos e análises pertinentes à questão ambiental, não tendo encontrado qualquer passivo neste sentido. Contudo, considerando que haverá a construção civil do Empreendimento, bem como serão realizadas intervenções mais profundas no solo, há a possibilidade de surgirem ou serem descobertos passivos ambientais hoje não conhecidos.

(DATA E LOCAL)

[=]
INVESTIDOR ADQUIRENTE