

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

(em atendimento ao Anexo I da Deliberação CVM 734/2015)

INVESTIDOR				
1. Nome / Razão Social			2. CPF / CNPJ	
3. Endereço		4. Número	5. Complemento	6. Bairro
7. Código de Área	8. Telefone	9. Fax/E-mail		
10. CEP	11. Cidade		12. Estado	13. País
PESSOA NATURAL				
14. Identidade	15. Órgão Emissor/UF	16. Data Nascimento	17. Nacionalidade	28. Estado Civil
PESSOA JURÍDICA				
19. Data de Constituição	20. Representante Legal			21. CNPJ/MF
DECLARAÇÃO				
<p>O INVESTIDOR, devidamente identificado nos quadros 1 a 21 acima, em atendimento à Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015, no âmbito da oferta pública de contratos de investimento coletivo (“<u>CIC</u>”), com dispensa de registro pela Comissão de Valores Mobiliários, do empreendimento (“<u>EMPREENDIMENTO</u>”) denominado CEDROS CONDOHOTEL LEME (“<u>Oferta</u>”), vem, pela presente, declarar que:</p>				

I – TEM CONHECIMENTO E EXPERIÊNCIA EM FINANÇAS, NEGÓCIOS E NO MERCADO IMOBILIÁRIO SUFICIENTES PARA AVALIAR OS RISCOS QUE ENVOLVEM A PARTICIPAÇÃO NA OFERTA E CAPACIDADE DE ASSUMIR TAIS RISCOS;

II – TEM PLENO ACESSO A TODAS AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS E SUFICIENTES PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO NA OFERTA, NOTADAMENTE AS CONSTANTES DO PROSPECTO RESUMIDO, DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA DO EMPREENDIMENTO E DOS CONTRATOS QUE COMPÕEM O CIC;

III – TEM CONHECIMENTO DE QUE SE TRATA DE OFERTA CUJO REGISTRO E/OU OUTROS REQUISITOS DO REGISTRO FORAM DISPENSADOS PELA CVM;

IV – TEM CONHECIMENTO DOS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À OPERAÇÃO HOTELEIRA, ABAIXO DESCRITOS;

V – QUE, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO ITEM III DA DELIBERAÇÃO CVM Nº 734 DE 17 DE MARÇO DE 2015, POSSUI AO MENOS R\$ 1.000.000,00 (UM MILHÃO DE REAIS) DE PATRIMÔNIO OU ESTÁ INVESTINDO AO MENOS R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS) NA OFERTA.

ASSINATURA

LOCAL E DATA

ASSINATURA DO INVESTIDOR

DEFINIÇÕES

Para os fins desta declaração, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos na Secção “Definições” da página 1 do Prospecto, salvo referência diversa. O Prospecto poderá ser encontrado no endereço eletrônico: www.cedrocondohotelleme.com.br/index2.php, neste endereço clicar em “Prospecto Resumido” e o documento abrirá em uma nova janela.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de investir nos Contratos de Investimento Coletivo e adquirir as Unidades Imobiliárias, os Investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes deste Prospecto, do Estudo de Viabilidade e dos Contratos de Investimento Coletivo, em especial os Fatores de Risco descritos a seguir. A leitura deste Prospecto não substitui a leitura do Estudo de Viabilidade e dos Contratos de Investimento Coletivo.

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do Empreendimento, bem como o valor patrimonial da Unidade Imobiliária adquiridas, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados os quais, por conseguinte, podem impactar o Empreendimento e conseqüentemente o investimento imobiliário.

A decisão de investimento demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes. Recomenda-se que os potenciais compradores avaliem juntamente com sua consultoria jurídica e consultoria financeira os riscos associados a esse tipo de investimento.

Riscos Relacionados ao Brasil, ao Setor Imobiliário e Hoteleiro

Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço

Esses fatores poderão reduzir a ocupação do Empreendimento, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do PIB e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

O governo brasileiro tem exercido e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Este envolvimento, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderão afetar adversamente o Empreendimento

O governo brasileiro frequentemente intervém na economia brasileira e, de tempos em tempos, introduz mudanças significativas na política e nos regulamentos. As ações do governo brasileiro de controlar a inflação e outras políticas e regulamentação frequentemente envolvem, entre outras medidas, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais e monetárias, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital e limites às importações. As atividades da SCP e do Empreendimento, sua situação financeira e seus resultados de operações poderão ser adversamente afetados por mudanças na política ou regulamentação nos níveis federal, estadual e municipal que envolvam ou afetem fatores como:

- (a) taxas de juros;

- (b) política monetária;
- (c) variações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez do capital doméstico e mercado de empréstimos;
- (f) políticas tributárias;
- (g) alterações em leis trabalhistas;
- (h) regulamentações ambientais em nosso setor;
- (i) taxas de câmbio e controles e restrições sobre remessas para o exterior, como aquelas brevemente impostas em 1989 e começo de 1990; e
- (j) outros desenvolvimentos políticos, sociais ou econômicos que afetaram o Brasil.

Não é possível assegurar que o governo brasileiro manterá as políticas econômicas atuais, ou que alguma mudança implementada pelo governo brasileiro afetará, direta ou indiretamente, os negócios e o resultado operacional da Ofertante ou do Empreendimento.

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor

A demanda por novas Unidades Imobiliárias é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de unidades imobiliárias de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas unidades autônomas, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em unidades autônomas hoteleiras. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas unidades autônomas, causando uma redução nas nossas vendas. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e em seus resultados operacionais.

As Unidades Imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica

A venda de Unidades Imobiliárias atreladas à exploração conjunta para a operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de Unidade Imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis.

O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de cada Unidade Imobiliária, e, conseqüentemente, do Empreendimento como um todo. 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 do Empreendimento. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades imobiliárias.

O recente crescimento nos setores turístico e hoteleiro do Brasil poderá não ser mantido após a realização dos eventos esportivos dos anos de 2014 e 2016, o que pode impactar no resultado do Empreendimento.

O setor hoteleiro no Brasil vem passando por franca expansão nos últimos anos, crescendo acima do produto interno bruto há mais de 10 anos. Não há como garantir que após os eventos esportivos de 2014 e 2016 o crescimento do número de turistas irá aumentar, como ocorreu em outros países que sediaram Copas do Mundo e Olimpíadas. A eventual queda nos

números de visitação por turistas poderá diminuir a taxa de ocupação e/ou do valor cobrado para o uso do Empreendimento, impactando negativamente o resultado.

A crescente consolidação do setor hoteleiro no Brasil poderá exercer pressões nas margens e resultado operacional do empreendimento hoteleiro que será desenvolvido sobre as Unidades Imobiliárias

Os principais riscos inerentes a empreendimentos hoteleiros são: (i) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou mundial, inclusive no que concerne à ocorrência, duração e intensidade de recessões; (ii) aumento relevante dos custos operacionais, inclusive aqueles causados por conta de eventos da natureza; (iii) indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (iv) crescimento no número de concorrentes, aumentando a oferta e diminuindo margens de lucro.

A profissionalização e a consolidação do setor podem resultar em competidores cada vez mais estruturados e com um poder de barganha crescente junto a clientes e fornecedores, o que pode levar o Empreendimento a ter que diminuir preços de diárias, aumentar os seus gastos com divulgações das marcas que opera e aumentar programas de promoção. Se a empresa administradora do Empreendimento não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do Empreendimento e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional.

Os rendimentos e receitas do investimento nas Unidades Imobiliárias estão sujeitos à sazonalidade e poderão variar significativamente

Tendo em vista que o investimento nas Unidades Imobiliárias depende do desempenho do setor hoteleiro, o adquirente das Unidades Imobiliárias está sujeito aos reflexos da sazonalidade, sendo que as receitas decorrentes da exploração do setor hoteleiro poderão se concentrar em determinadas épocas do ano. Consequentemente, os resultados operacionais obtidos pela SCP no Empreendimento poderão oscilar significativamente de um período a outro em razão de fatores sazonais, e essas variações poderão causar efeito adverso relevante na Remuneração a ser auferida pelas Unidades Imobiliárias.

Limitações na infraestrutura de transporte aéreo e terrestre podem afetar a atratividade do Empreendimento

A infraestrutura de transporte aéreo e terrestre constitui um fator importante para expansão da atividade de hotelaria no Brasil. Nesse sentido, a taxa de ocupação do Empreendimento poderá variar significativamente, dependendo das condições do transporte aéreo e terrestre que sirvam, em especial, a região da cidade de Leme. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração.

O aumento da concorrência na região do Empreendimento poderá afetar sua rentabilidade

Caso haja a construção de outros empreendimentos hoteleiros na região do Empreendimento, tal fato poderá afetar adversamente a venda das Unidades Imobiliárias e o fluxo de hóspedes ao Empreendimento. Esses fatores poderão prejudicar de forma significativa a Remuneração.

Mudanças climáticas podem ocasionar atrasos nas entregas das Unidades Imobiliárias

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem vir a acarretar atrasos em relação à entrega das obras de incorporação e construção da Incorporadora, bem como podem demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os negócios da Incorporadora. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos da Incorporadora, impactando negativamente nos resultados da Ofertante.

As Unidades Imobiliárias que integram o Empreendimento poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Empreendimento, 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 das Unidades Imobiliárias, sendo que a baixa utilização das Unidades Imobiliárias que integram o Empreendimento, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores.

As Unidades Hoteleiras podem não ter liquidez suficiente que possibilite a venda das mesmas pelos Investidores a terceiros

Ao realizar o investimento nos Contratos de Investimento Coletivo por meio da aquisição das Unidades Imobiliárias, o Investidor deverá assumir as obrigações contratuais previstas nos Contratos de Investimentos Coletivo, assim como a restrição do uso das Unidades Imobiliárias que deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira na modalidade Condohotel assim como às restrições aplicáveis à alienação das referidas Unidades Imobiliárias a terceiros.

Estas características, obrigações e restrições poderão impactar negativamente a liquidez das Unidades Imobiliárias limitar substancialmente a capacidade dos Investidores de vender suas Unidades Imobiliárias pelos preços, condições e ocasiões desejadas.

A Alienação da Unidade Hoteleira para terceiros está condicionada à interveniência e anuência da Incorporadora e a outras condições especiais

Conforme Cláusula 18ª do Compromisso de Venda e Compra, a alienação de uma Unidade Imobiliária pelo Investidor para terceiros só ocorrerá com a interveniência e anuência da Incorporadora, conforme previstos nos instrumentos que compõem o Contrato de Investimento Coletivo, e também atendendo às demais condições especiais que se fizerem necessárias.

Riscos Relacionados à Incorporação e Construção do Empreendimento

A Incorporadora poderá não ser capaz e finalizar a construção e implantação do empreendimento, nas mesmas condições originalmente previstas em sua estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre os resultados das Unidades Imobiliárias

Na fase de construção e implementação do Empreendimento, a Incorporadora poderá não ser capaz de concluir o projeto dentro do cronograma ou do orçamento inicialmente estimado devido a uma série de fatores, incluindo, mas não se limitando a: (i) fenômenos naturais, condições ambientais e condições geológicas adversas; (ii) incapacidade e demora na obtenção da posse, aquisição ou arrendamentos das terras necessárias à implantação do Empreendimento em cumprimento com as leis imobiliárias brasileiras, mesmo que já tenha sido concluída a posse, aquisição ou arrendamento dos imóveis necessários; (iii) atrasos na obtenção e renovação de licenças ambientais ou quaisquer outras autorizações e aprovações por parte dos órgãos reguladores, inclusive em decorrência da incapacidade de cumprir com todas as condicionantes impostas pelos órgãos de licenciamento ambiental, que podem impactar cronograma do Empreendimento, elevando, significativamente, os prazos e valores inicialmente estimados para a construção do Empreendimento; (iv) falhas nos serviços necessários, incluindo imprevistos de engenharia, que podem levar a riscos de acidentes e impor custos adicionais para a adequação da construção; (v) possível desacordo entre os empreiteiros e subempreiteiros eventualmente responsáveis pela construção ou entre a construtora e empreiteiros e subempreiteiros eventualmente responsáveis pela construção, bem como atrasos na aquisição de equipamentos; (vi) falha na fabricação, montagem e/ou entrega dos equipamentos por partes dos fornecedores contratados, inclusive nos prazos inicialmente esperados; (vii) disputas trabalhistas; (viii) não obtenção e ou atraso dos desembolsos dos financiamentos previstos no quadro de usos e fontes do projeto; (ix) necessidade de uso do terreno pelo governo, decretação de bem de utilidade pública ou eventos similares; e (x) ocorrência de quaisquer eventos de caso fortuito ou força maior que afetem, de qualquer forma, a construção e implementação do Empreendimento.

Os interesses da Incorporadora podem ser conflitantes com os interesses dos Investidores das Unidades Imobiliárias

A Incorporadora e seus sócios poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações de ativos e parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem ser conflitantes com os interesses dos Investidores das Unidades Imobiliárias e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais a serem por estes auferidos.

As atividades da Incorporadora, inclusive para incorporação do Empreendimento, estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as suas atividades de incorporação e construção, inclusive do Empreendimento, a Incorporadora deverá obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Incorporadora empenha-se em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à sua atividade, o que poderá afetar de modo adverso suas atividades e a conclusão do Empreendimento. Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Incorporadora, que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou que a Incorporadora obterá, para o Empreendimento, todas as autorizações e licenças tempestivamente, o que poderá provocar atrasos no desenvolvimento do Empreendimento.

A Incorporadora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Incorporadora

A Incorporadora mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Incorporadora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Incorporadora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Incorporadora. Adicionalmente, a Incorporadora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Incorporadora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Incorporadora.

Problemas com os empreendimentos imobiliários do controlador da Incorporadora que escapam ao seu controle poderão vir a prejudicar a sua reputação, bem como sujeitá-lo a eventual imposição de responsabilidade civil

A reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados pelo controlador da Incorporadora diretamente, ou por meio de suas sociedades de propósito específico, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais o controlador da Incorporadora participa, no entanto, depende de certos fatores que estão fora do seu controle completo, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que nos prestam serviços não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, o controlador da Incorporação, como corresponsável, poderá sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes. Adicionalmente, podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a

conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados depois da conclusão, podem sujeitar o controlador da Incorporadora a processos civis propostos por compradores ou ocupantes das unidades. Além disso, conforme disposto no Código Civil, o controlador da Incorporadora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandados com relação a tais garantias. Nessas hipóteses, o controlador da Incorporadora poderá incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Tais fatores também podem afetar a sua reputação como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde o controlador da Incorporadora também é responsável por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, greves, falta de disponibilidade de mão de obra, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Incorporadora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A Incorporadora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, novos impostos ou tributos a serem criados, ou mesmo a alteração das alíquotas dos existentes, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas com os empreendimentos imobiliários dos quais o controlador da Incorporadora participe poderá vir a afetar adversamente a sua reputação e suas vendas futuras, inclusive da Incorporadora e do Empreendimento.

A elaboração do Estudo de Viabilidade foi realizada com base em determinadas informações fornecidas pela Incorporadora sendo que a Administradora Hoteleira, sociedade ligada à Incorporadora, irá auferir remuneração na qualidade de administradora do Empreendimento e Sócia Ostensiva da SCP

A fim de elaborar o Estudo de Viabilidade a consultoria independente utilizou, como base, determinadas informações fornecidas pela Incorporadora, sendo que a Administradora Hoteleira, sociedade ligada à Incorporadora, auferirá remuneração na qualidade de administradora operacional e Sócia Ostensiva da SCP. Dessa forma, por ter sido elaborada com base em determinadas informações fornecidas pela Sócia Ostensiva, a produção do Estudo de Viabilidade poderá ter sido realizada em um contexto de eventual conflito de interesse por parte da Incorporadora, que tem interesse direto na adesão de Investidores ao Instrumento de Constituição de SCP.

Riscos Relacionados à Operação do Empreendimento

A Incorporadora não terá qualquer responsabilidade pela auferição de receitas do Empreendimento após a entrega das Unidades Imobiliárias

Segundo a legislação vigente, incorporadores e seus sócios não têm qualquer responsabilidade quanto à auferição de receitas dos empreendimentos construídos e entregues por essas empresas sob esse regime (tais como, mas não se limitando, a receitas de diárias, refeições, uso de estacionamento, dentre outras). Assim, a Incorporadora ou qualquer de seus sócios diretos ou indiretos não poderá ser responsabilizada caso o Empreendimento tenha receitas aquém do previsto, ou mesmo não venha a auferir receitas. A responsabilidade de Incorporadores em relação aos imóveis construídos sob esse regime se restringe às hipóteses previstas na legislação específica.

Os compradores das Unidades Imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do Empreendimento

Os compradores das Unidades Imobiliárias se tornarão sócios da SCP cujo rendimento advém exclusivamente de exploração de Empreendimento. Na hipótese de o Empreendimento não ser bem-sucedido, os compradores das Unidades Imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo ter de realizar um aporte na SCP caso a demonstração de resultados de suas operações apresente prejuízo.

Na qualidade de Sócios Participantes da SCP, os Investidores poderão ser responsabilizados por contingências da SCP, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras

A SCP será a responsável pela administração e condução dos negócios do Empreendimento. Nos termos do artigo 993 do Código Civil Brasileiro, numa sociedade em conta de participação, o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão ser responsabilizados, perante a Sócia Ostensiva, por contingências da SCP, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela da remuneração da Administradora Hoteleira estar vinculada à receita bruta do empreendimento

Parte da remuneração da Administradora Hoteleira está vinculada à receita bruta da operação, de forma que a Administradora Hoteleira poderá auferir essa parcela sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela SCP. Por outro lado, a remuneração do Investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela SCP, podendo se verificar conflito com os interesses da Administradora Hoteleira do Empreendimento no que diz respeito à gestão dos custos da operação. Adicionalmente, a parte variável da remuneração da Administradora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva, será deduzida do lucro da SCP antes da parte dos Investidores, de forma que o recebimento de remuneração por parte dos Investidores poderá ser prejudicado.

A SCP e a Administradora Hoteleira podem não ser capazes de operar o Empreendimento nas mesmas condições originalmente previstas na estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre os resultados das Unidades Imobiliárias

A SCP e a Administradora Hoteleira poderão ter dificuldades em operar o Empreendimento e diversos fatores poderão impedir o regular funcionamento e exploração das Unidades Imobiliárias.

As Unidades Imobiliárias também estão expostas aos riscos de operação do Empreendimento, tais como: (i) desempenho de serviços abaixo dos níveis de eficiência esperado; (ii) demanda abaixo da prevista; (iii) manutenção ineficiente; (iv) aumentos dos custos das operações, incluindo os custos relativos a litígios trabalhistas, custos relativos à operação e manutenção de equipamentos, seguros e tributos; (v) não obtenção da licença de operação e/ou não renovação da licença de operação vigente; (vi) riscos de danos ao meio ambiente, que podem ensejar ações judiciais por parte de órgãos fiscalizadores, entidades de proteção ambiental e do Ministério Público, requerendo pagamento de compensação por danos eventualmente causados; (vii) incêndios, explosões, desastres naturais, tais como terremotos furacões ou outros eventos de força maior, atos terroristas ou outras ocorrências semelhantes que poderiam resultar em danos pessoais, perda de vida; (viii) erros de operação; (ix) conflitos com os proprietários de terrenos adjacentes, inclusive queixas de ruído; e (x) necessidade de uso pelo governo, decretação de bem de utilidade pública ou eventos similares. Caso a SCP e a Administradora Hoteleira tenham dificuldades em operar o Empreendimento e/ou qualquer fator impeça o regular funcionamento de suas unidades, a SCP e a Administradora Hoteleira serão incapazes de gerar a receita originalmente esperada para as Unidades Imobiliárias.

Condenações em dinheiro em valor significativo contra a Incorporadora, a Administradora Hoteleira e a SCP em processos judiciais ou administrativos poderão ter um considerável efeito negativo sobre a construção do Empreendimento e/ou a receita das Unidades Imobiliárias

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive, entre outros, processos cíveis, trabalhistas, ambientais, fiscais, ações civis públicas, ações populares, processos de desapropriação e outros movidos contra a Incorporadora, a Administradora Hoteleira e a SCP poderão afetar a construção do Empreendimento ou a receita das Unidades Imobiliárias.

O Empreendimento será alugado para a SCP e operado pela SCP por meio da Administradora Hoteleira. A má administração do Empreendimento poderá afetar adversamente sua situação financeira e sua imagem

O Empreendimento será operado pela Administradora Hoteleira. Não há como garantir que os serviços prestados terão a qualidade esperada ou que o Empreendimento será administrado de forma satisfatória. A má qualidade na prestação de serviços ou a má administração do hotel poderão afetar negativamente a imagem do Empreendimento, e conseqüentemente o seu resultado.