

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS NO EMPREENDIMENTO "BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER" (OFERTA)

DECLARAÇÃO DO ADQUIRENTE

NOME DO ADQUIRENTE: _____

ENDEREÇO: _____

Nº INSCRIÇÃO NO CPF/CNPJ: _____

AO ASSINAR ESTE TERMO, DECLARO QUE:

1) TENHO CONHECIMENTO E EXPERIÊNCIA EM FINANÇAS, NEGÓCIOS E NO MERCADO IMOBILIÁRIO SUFICIENTES PARA AVALIAR OS RISCOS QUE ENVOLVEM A PARTICIPAÇÃO NA OFERTA E SOU CAPAZ DE ASSUMIR TAIS RISCOS;

2) TIVE 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 HOTEL E DOS SEGUINTE CONTRATOS/DOCUMENTOS, E SEUS RESPECTIVOS ADITAMENTOS, QUE REGEM O INVESTIMENTO: (A) PROMESSA DE COMPRA E VENDA DA UNIDADE AUTÔNOMA; (B) ACORDO COMERCIAL PARA ADMINISTRAÇÃO DE EMPREENDIMENTO CONDO-HOTELIÁRIO; (C) CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO; (D) TERMO DE ADESÃO À SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO; (E) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO; E (F) CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL, INCLUINDO O REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

3) TENHO CONHECIMENTO DE QUE SE TRATA DE OFERTA CUJO REGISTRO E/OU OUTROS REQUISITOS DO REGISTRO FORAM DISPENSADOS PELA CVM, POR MEIO DO OFÍCIO Nº 496/2018/CVM/SRE/GER-2, DE 05 DE SETEMBRO DE 2018, FOI MODIFICADA CONFORME OFÍCIOS NºS 736/2018/CVM/SRE/GER-2, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2018, E 124/2021/CVM/SRE/GER-2, DE 26 DE ABRIL DE 2021, PARA FAZER CONSTAR QUE A RENTABILIDADE PROJETADA DO INVESTIMENTO É CALCULADA SOBRE A COTA-PARTE DO SUBCONDOMÍNIO HOTELIÁRIO, E AS ALTERAÇÕES: (i) DA ADMINISTRADORA DO EMPREENDIMENTO; (ii) DO CRONOGRAMA DA OBRA; e (iii) DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA, RESPECTIVAMENTE, TENDO CONHECIMENTO E ESTANDO DE ACORDO COM AS NOVAS CONDIÇÕES;

4) TENHO CONHECIMENTO DOS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À OPERAÇÃO HOTELIÁRIA, QUE CONSTAM DESCRITOS NO ANEXO I; E

5) PARA OS FINS DO DISPOSTO NO INCISO III, ALÍNEA "A", DA DELIBERAÇÃO CVM Nº 734, DE 17 DE MARÇO DE 2015, INFORMO QUE:

[marcar com "X" a(s) alternativa(s) aplicável(is)]

POSSUO AO MENOS R\$1.000.000,00 (UM MILHÃO DE REAIS) DE PATRIMÔNIO, COMPROVADO, NESTE ATO, POR MEIO DA APRESENTAÇÃO DE CÓPIA DE: () EXTRATO OU COMPROVANTE EMITIDO POR INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL; E/OU () DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA; E/OU () ESCRITURA DE IMÓVEL REGISTRADA NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS (RGI); OU

ESTOU INVESTINDO AO MENOS R\$300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS) NA OFERTA.

(DATA)

(ASSINATURA DO ADQUIRENTE)

PRINCIPAIS FATORES DE RISCO INERENTES AO EMPREENDIMENTO E À OFERTA

Os fatores de risco a seguir mencionados ("Fatores de Risco") devem ser considerados pelos potenciais adquirentes, antes de ser tomada qualquer decisão de investir no condo-hotel do empreendimento BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER ("Empreendimento" e "Condo-Hotel"), mediante a aquisição de uma ou mais unidades autônomas imobiliárias ("Unidades Autônomas").

O valor de mercado das Unidades Autônomas e o retorno financeiro do Condo-Hotel podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco, os quais, portanto, devem ser analisados e avaliados por potenciais adquirentes.

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a BBC BOULEVARD BUSINESS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SPE LTDA., na qualidade de incorporadora e vendedora do Empreendimento ("Incorporadora"), e a AROS HOTEIS E SERVIÇOS LTDA., na qualidade de administradora do Condo-Hotel ("Administradora" e, em conjunto com a Incorporadora, as "Ofertantes"), conhecem e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Condo-Hotel. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pelas Ofertantes ou que estas considerem atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Condo-Hotel, e deverão ser considerados pelos potenciais adquirentes.

- 1. Os investidores poderão não obter qualquer lucro ou mesmo apurar prejuízos em decorrência do insucesso do Condo-Hotel, sendo que, em caso de resultados negativos decorrentes da operação do Condo- Hotel, os investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das unidades imobiliárias objeto dos CICs.** O retorno financeiro do Condo-Hotel depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no próprio Hotel, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Administradora, o controle dos custos de manutenção e despesas do Condo-Hotel de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade das Ofertantes, como a conjuntura econômica do País. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Condo-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 disponibilizado aos investidores, podendo os investidores não obter qualquer lucro ou mesmo apurar prejuízos em decorrência do insucesso do Condo-Hotel. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos e os valores mantidos no Fundo de Reposição de Ativos não sejam suficientes para atingir os objetivos a que se destinam, os investidores nos contratos de investimento coletivo referentes às unidades imobiliárias hoteleiras, na qualidade de sócios da SCP, deverão aportar os recursos adicionais necessários, impactando negativamente sua remuneração até a regularização desta situação, e ocasionando possível prejuízo no investimento¹.
- 2. As unidades autônomas condo-hoteleiras poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização.** Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Condo-Hotel, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio Condo-Hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação e, conseqüentemente, da receita gerada pelo Condo-Hotel. A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância, sendo que a baixa utilização das unidades autônomas hoteleiras, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos para o Hotel, com o impacto direto sobre a remuneração dos investidores.
- 3. Uma administração ineficiente do Condo-Hotel poderá afetar adversamente sua situação financeira, impedindo a obtenção de lucro por parte dos investidores e podendo ocasionar prejuízos em decorrência do insucesso do Condo-Hotel.** O Condo-Hotel é gerido pela Administradora, uma administradora de hotéis, a qual envidará os melhores esforços para que os serviços prestados tenham

¹ Conforme Cláusula 21.7 do Contrato de Constituição da SCP.

a qualidade esperada e que o Condo-Hotel seja administrado de forma satisfatória. Eventual administração ineficiente do Condo-Hotel poderá afetar negativamente o seu resultado. Na hipótese do Condo-Hotel não ser bem sucedido, os investidores nos contratos de investimento coletivo referentes às unidades imobiliárias hoteleiras podem não obter lucro, sofrer prejuízos ou até mesmo serem chamados para aportar novos recursos (sempre que houver casos de insuficiência de caixa).

4. O Contrato de Constituição da SCP poderá ser rescindido pela Administradora em face de determinados acontecimentos. A Administradora poderá rescindir o Contrato de Constituição da SCP, mediante notificação prévia, caso: (a) 10% (dez por cento) dos sócios da SCP tornem-se inadimplentes com relação a obrigações assumidas perante a SCP, quando qualquer prejuízo da SCP não for integralmente coberto e/ou caso a SCP não tenha capital de giro suficiente para arcar com seus compromissos; (b) Houver recusa dos Sócios Participantes em realizar aportes de valores necessários à conservação do padrão de qualidade e à adaptação às exigências do mercado das unidades autônomas e áreas comuns do Condo-Hotel, de acordo com o estipulado no item 21.6 do Contrato de SCP; (c) após quinze dias contados do envio de notificação pela Administradora, manifestando discordância com alguma alteração na Convenção de Condomínio ou no Orçamento Anual aprovado, ou discordância com alguma deliberação tomada pela Assembleia Geral ou pelo Conselho Fiscal, que dificulte ou impossibilite a adequada exploração hoteleira do Condo-Hotel, não tenha havido reforma do ato praticado; e/ou (d) a Administradora venha a ser destituída. Adicionalmente, caso ocorra qualquer das hipóteses mencionadas acima, a Administradora não incorrerá em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano ou prejuízo, podendo, entretanto, receber eventuais valores indenizatórios a que fizer jus, o que pode impactar material e adversamente o Hotel como um todo, além de eventualmente impor aos investidores o ônus de aportar recursos adicionais para o pagamento de tais valores.

5. Na qualidade de sócios 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. Todas as obrigações da SCP assumidas perante terceiros são assumidas pela Administradora, mantendo-se os investidores nos contratos de investimento coletivo referentes às unidades imobiliárias, na qualidade de Sócios Participantes, também responsáveis. Nos termos do artigo 993 do Código Civil Brasileiro, o contrato social de uma sociedade em conta de participação produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica a tal sociedade. Desta forma, os sócios poderão ser responsabilizados por contingências da SCP, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil, contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

6. Os Sócios Participantes poderão ter de arcar com as despesas e custos envolvidos na defesa de ações judiciais movidas contra a Administradora, suas filiais, suas associadas, contra os próprios sócios da SCP e/ou contra a SCP, mesmo após a extinção da SCP. Caso sejam promovidas ações judiciais contra a Administradora, suas filiais, suas associadas, contra os próprios Sócios Participantes, contra a SCP e/ou que de qualquer modo envolvam as Marcas do Condo-Hotel, as responsabilidades e custos de defesa (incluindo despesas processuais, honorários advocatícios e eventual indenização) serão integralmente suportados pela SCP, ou pelos sócios, no caso de a SCP já ter sido extinta, exceto quando o prejuízo decorrer de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da Administradora. Sendo assim, os investidores nos contratos de investimento coletivo referentes às unidades imobiliárias do Hotel podem não obter lucro ou até mesmo sofrer prejuízos em função de tais custos e despesas.²

7. O Empreendimento está previsto para ser construído com recursos próprios. Entretanto, a incorporadora poderá, por liberalidade, celebrar contrato de financiamento à produção, com a constituição de hipoteca e penhor de direitos creditórios em garantia, com instituição financeira de primeira linha, oportunidade em que dará ciência a todos os investidores.

8. Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da Administradora estar vinculada às receitas – e não ao efetivo resultado positivo – do

² Conforme Cláusula 21.5 do Contrato de Constituição da SCP.

Condo-Hotel. Uma parcela substancial da remuneração da Administradora está vinculada à Receita Bruta e ao Resultado Líquido da SCP, de forma que a Administradora pode auferir sua remuneração independentemente da obtenção de resultado positivo pela SCP. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, está sempre vinculada à apuração de lucro líquido pela SCP, podendo haver conflito de interesses com a Administradora no que diz respeito à gestão dos recursos e custos da operação hoteleira.

9. A rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade poderá não ocorrer. A rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade referente ao Hotel poderá não ocorrer, de modo que esta não representa e não deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. Todas as projeções apresentadas no Estudo de Viabilidade, assim como a rentabilidade nele indicada, correspondem a estimativas e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no Estudo de Viabilidade.

10. Não é possível garantir que o mercado imobiliário em geral e, mais especificamente, o imóvel em que se encontra localizado o Empreendimento, irá se valorizar no futuro, podendo haver desvalorização do imóvel. É possível, ainda, a desvalorização das unidades autônomas do Condo-Hotel em razão da sua destinação específica. Não há garantias de crescimento no valor de mercado de imóveis, podendo haver desvalorização dos imóveis em geral e/ou específica do imóvel em que se encontra localizado o Empreendimento, o que pode impactar adversamente o valor de cada unidade imobiliária ofertada, e, conseqüentemente, do Hotel como um todo. Adicionalmente, a escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o setor imobiliário. Ainda, o preço de revenda das unidades autônomas do Hotel pode ser afetado negativamente em razão de insucesso da operação hoteleira, dado o seu efeito direto na remuneração dos investidores. Desta forma, os investidores nos contratos de investimento coletivo referentes às unidades autônomas correm o risco de desvalorização das suas unidades para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário ou hoteleiro como um todo ou da região em que se localiza o Empreendimento, seja em razão de resultados insatisfatórios do próprio Hotel), com a conseqüente perda do valor investido.

11. Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão da remuneração da Asset Manager poder vir a estar vinculada às receitas – e não ao resultado positivo – do Hotel. A remuneração da Asset Manager, responsável por cumprir com a gestão estratégica do Hotel, poderá ser vinculada à Receita Bruta e à Receita Operacional Líquida, de forma que a Asset Manager poderá vir a auferir sua remuneração independentemente da obtenção de resultado positivo pela SCP, conforme Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica que deverá ser aprovado em Assembleia de Instituição Pré-Operacional do Sub-Condomínio. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, está sempre vinculada à apuração de lucro líquido pela SCP, podendo haver conflito de interesses com a Asset Manager no que diz respeito à gestão dos recursos e custos da operação hoteleira.

12. O imóvel onde se encontra localizado o Empreendimento não possui restrição(ões) ambiental(ais). Não foram apuradas, até o presente momento, quaisquer restrições de uso do imóvel onde será construído o Empreendimento. Entretanto, caso venham a existir eventuais restrições ambientais, o Condo-Hotel poderá incorrer em custos operacionais adicionais aos que teria na condição atual, com impacto negativo sobre os resultados do Condo-Hotel e, conseqüentemente, sobre a remuneração dos Sócios Participantes. No caso de eventual reforma do imóvel, seja durante ou após a vigência da SCP, as eventuais restrições de uso que vierem a ser apuradas deverão continuar sendo observadas. Adicionalmente, no caso de futura alteração do uso e ocupação do imóvel para destinação diversa da atual (condo-hoteleira), uma nova avaliação de risco para o uso pretendido deverá ser realizada e submetida à análise do órgão ambiental competente para definição das restrições ambientais pertinentes.

13. Risco de eventual conflito de interesses por parte da Incorporadora. A Incorporadora é, em março de 2021, proprietária de 76 (setenta e seis) unidades imobiliárias do Hotel, correspondentes 76% do total das unidades hoteleiras e, a depender da quantidade de unidades imobiliárias cuja propriedade seja transmitida, conforme previsto na Promessa de Compra e Venda celebrada com

cada adquirente e nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, o que pode, eventualmente, implicar preponderância de unidades imobiliárias de propriedade da Incorporadora nas assembleias de condôminos do Sub-Condomínio Hoteleiro. Assim, a Incorporadora poderá ter parcela relevante de votos em deliberações assembleares, o que pode ensejar eventual conflito de interesses em matérias que sejam de interesse da Incorporadora. A Administradora não é proprietária, direta ou indiretamente, de unidades autônomas objeto dos CICs do Hotel.