

**MODELO**

**DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE**  
**OFERTA PÚBLICA DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC**  
**EMPREENDIMENTO MAXPLAZA (“OFERTA”)**

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG:	CPF:	
Endereço:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Telefone:	Data de nascimento:	
E-mail:		
<b>Parte(s) Ideal(is) de Unidade(s) Autônoma(s):</b>		

AO ASSINAR ESTE TERMO, DECLARO QUE:

*(marcar com “X” cada uma das declarações aplicáveis)*

**Tenho conhecimento e estou de acordo a respeito das diferenças dos direitos e deveres entre os adquirentes de Partes Ideais de Unidades Autônomas e os adquirentes das Unidades Autônomas, que se encontram referidas na Seção VII - “Direitos e Deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas” – pág. 47 do Prospecto da Oferta.**

Tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro 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*, referente à Sociedade “SCP HOTEL INTERCITY CANOAS” (a “**Sociedade**”), cujo objeto é a operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Condo-Hotel**;

Estou ciente de que Sócia Ostensiva é a empresa ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A. (a “**Sócia Ostensiva**”);

## MODELO

( ) Tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*, acima mencionado;

( ) Adiro à referida Sociedade como **Sócio Participante**, conforme Termo de Adesão celebrado sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, consistente na quitação do preço da(s) minha(s) parte(s) ideal(is) de (unidade(s) autônoma(s), ou na assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda com Garantia de Alienação Fiduciária, prevista no Parágrafo 1º da Cláusula XVI do Compromisso de Compra e Venda, ou na celebração do contrato de financiamento bancário, e se for o caso, assinatura do Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Garantia Fidejussória sempre que, na ocasião da entrega da posse, a integralidade do preço de aquisição não estiver sendo quitada, prevista nas Cláusulas XX e XXI do Compromisso de Compra e Venda;

( ) Concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de minha(s) Parte(s) Ideal(is) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) para ser(em) explorada(s) pela **Sócia Ostensiva**, em conjunto com as outras Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, no ato em que me for(em) entregue(s) pela Incorporadora, nos termos previstos no Compromisso de Compra e Venda;

( ) Tenho conhecimento e concordo que a minha(s) Parte(s) Ideal(is) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) já se encontra em exploração hoteleira pela **Sócia Ostensiva** ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (a) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; e (b) não se estende a verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega da(s) parte(s) ideal(s) de unidade(s) autônoma(s), 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(is) 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 **Sócia Ostensiva**;

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

Os **Fatores de Risco** a seguir listados, e detalhados no **Prospecto Resumido – Capítulo VIII – Fatores de Risco**, são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. O valor de mercado das Parte Ideais 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.

## MODELO

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

Em decorrência dos riscos apontados na Seção VII – “Direitos e deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas” – pág. 47 – do Prospecto, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira está potencialmente sujeito a riscos que não estaria sujeito caso fosse proprietário da totalidade da unidade autônoma, pelas características atreladas ao condomínio civil que aquele está inserido, nos termos dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Ele pode estar sujeito a ser acionado por despesas do imóvel (IPTU, taxa de lixo e condominiais), ainda que adimplente com a sua fração ideal, na medida em que há solidariedade entre os condôminos pela legislação acima citado; aquele não terá uma matrícula apenas em seu nome, sendo que a matrícula conterà todos os 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 da escritura no Registro de Imóveis), sendo elas despesas de tabelionato, custas do Registro de Imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis; ainda, o risco de o investidor ter que alienar a sua Parte Ideal caso o Investidor Adquirente de Parte Ideal da mesma unidade autônoma entrar com procedimento de venda nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, e não houver condômino de tal unidade disposto a compra-la, hipótese em que a unidade inteira (o todo) pode ser levado à venda forçada. Para mais informações sobre os direitos e deveres dos Investidores Adquirentes de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, o Investidor deve consultar a Seção VII – “Direitos e deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas” – pág. 47 – do Prospecto.

### 2) Ausência de garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas.

O retorno financeiro do Hotel depende de diversos 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. Assim, 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 Adquirentes**, o qual foi baseado em diversas premissas e informações prospectivas que podem vir a não se materializar.

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

## **MODELO**

**SCP**, assumindo estes também os riscos imobiliários relacionados ao Hotel, incluindo o risco de desvalorização das suas partes ideais de unidades 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.

### **3) 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 satisfatório. Isso porque a remuneração dos **Investidores Adquirentes** está atrelada à obtenção de Lucro Líquido na **SCP** cujo objeto é a exploração do Hotel, sendo que farão jus a dividendos no caso de haver Lucro Líquido, consoante previsto no item 12.1. 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**. 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. 44 – do **Prospecto**.

### **4) 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, 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**, a Taxa Interna de Retorno do investimento foi calculada com base no fluxo de caixa previsto (investimentos e resultado operacional futuro por unidade hoteleira). Para atualizar o investimento, utilizou-se o INCC/FGV n-2 e taxa de antecipação de 6% (seis por cento). Caso o referido índice apresente redução no período de desembolso do investidor, a TIR poderá apresentar uma melhora em relação ao dado informado no **Estudo de Viabilidade**. Do contrário, caso o INCC/FGV n-2 sofra aumentos, a TIR poderá sofrer impacto negativo.

### **5) Possibilidade de cobrança de multa sobre o valor investido.**

O **Investidor Adquirente** está sujeito ao pagamento de multas nos seguintes casos, todos já mencionados neste **Prospecto**: (a) deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas com a **Incorporadora** constantes dos Quadros Introdutórios do **Compromisso de Compra e Venda** 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 Compra e Venda**; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês; (iii) multa de

## MODELO

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 Compra e Venda”, na pág. 20 do **Prospecto**, sendo que a previsão contratual consta na Cláusula VII do **Compromisso de Compra e Venda**; (b) na hipótese de o **Investidor Adquirente** solicitar a rescisão do **Compromisso de Compra e Venda** por motivos devidamente justificados até a transferência da posse da **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, delas será descontada a pena convencional equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos valores efetivamente pagos até então, conforme referido na Seção III – “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Compra e Venda”, na pág. 20 do **Prospecto**, sendo que a previsão contratual consta na Cláusula VIII, Parágrafo 4º, do **Compromisso de Compra e Venda**; (c) Na hipótese de quaisquer dos pagamentos devidos à **Operadora Hoteleira** não serem realizados nas datas convenionadas, sobre o valor do débito incidirão atualização monetária *pro rata die* de acordo com a variação do IPCA ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor total devido e juros moratórios computados à razão de 1% (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**; e (d) se não cumprir ou observar quaisquer das estipulações da **Convenção de Condomínio**: estará sujeito, o Condômino ou possuidor (posição assumida também pelo **Investidor Adquirente** juntamente com os demais proprietários de unidades autônomas do **Empreendimento**) infrator, às penalidades previstas no Capítulo 5º da **Convenção de Condomínio**, conforme referido na Seção III.1 – “Resumo dos Demais Contratos Firmados no Âmbito do Empreendimento”, pág. 33 do **Prospecto**.

**6) As Unidades Autônomas Hoteleiras que integram o Hotel poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização, podendo, inclusive, gerar prejuízo e necessidade de aportes pelo Investidor Adquirente.**

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 de suas **Unidades Autônomas Hoteleiras**, 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 Cláusula 7ª do **Contrato de Constituição**

## MODELO

da SCP e exposto na Seção V – “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 44 – do Prospecto.

### **7) 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 e Construtora, da Operadora Hoteleira e demais Participantes” – pág. 11 – do **Prospecto**). Embora os Condôminos possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizar a atuação da **Operadora Hoteleira**, 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**.

### **8) Risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos decorrentes da exploração da atividade hoteleira.**

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 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 **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**.

### **9) Eventual 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. 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 na região do **Empreendimento**, o que poderia prejudicar os resultados do **Empreendimento** e a remuneração dos **Investidores Adquirentes**, provocado por eventual vacância de Suítes ou diminuição forçada dos preços de estada para patamares inferiores

## **MODELO**

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**.

**10) A influência que a Incorporadora possa vir a exercer nas assembleias de condômino e de sócios da SCP, caso venha a manter em sua propriedade partes ideais ou unidades autônomas do Hotel.**

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**.

**11) A constituição de hipoteca sobre o imóvel objeto do Empreendimento e sobre as Unidades Autônomas Hoteleiras.**

Os **Investidores Adquirentes** das **Unidades Autônomas Hoteleiras** deverão declarar ciência da existência de hipoteca registrada nas matrículas da **Unidades Autônomas Hoteleiras**, visto que foram dadas em garantia da dívida junto ao Banco Santander (Brasil) S/A, em face do custeio parcial do **Empreendimento**. As referidas hipotecas serão devidamente baixadas e canceladas pela **Incorporadora** antes da transferência da **Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira** ao **Investidor Adquirente**. Contudo, o eventual inadimplemento, pela **Incorporadora**, do referido contrato de financiamento poderá gerar prejuízos para os **Investidores Adquirentes**, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de excussão das garantias pelo agente financeiro.

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

Embora o mercado hoteleiro brasileiro venha se expandindo ao longo dos últimos anos, não é possível garantir que essa tendência de crescimento continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do país poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, prejudicando também o Hotel, a exemplo dos efeitos decorrentes da epidemia causada pelo vírus Covid-19, que gera incertezas quanto à velocidade de recuperação da economia do país, em curto e médio prazo.

**13) 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

## MODELO

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.

**14) O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma conseqüente 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 valor de mercado das **Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras** e do **Empreendimento** como um todo.

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

Após sua aquisição, o valor das **Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras** está sujeito às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a **Parte Ideal de Unidades 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.

**16) A possibilidade de que as informações do Estudo de Viabilidade acerca da existência de concorrentes no ramo hoteleiro não sejam assertivas em sua integralidade.**

O **Estudo de Viabilidade** traz informações sobre **Empreendimento** comparáveis em operação no mercado, apresentando 14 (quatorze) hotéis concorrentes. Porém, ressalta-se que, embora o estudo forneça tais informações como comparativos, não se pode garantir qualquer desempenho relativo ao **Empreendimento**, sendo possível apenas estabelecer previsões.

**17) A possibilidade de eventual conflito de interesse no que diz respeito à remuneração**

**da Operadora Hoteleira em relação aos Investidores Adquirentes.**

A Operadora Hoteleira, enquanto **Sócia Ostensiva**, faz jus ao recebimento dos seguintes valores, conforme exposto na [Seção V – Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira](#), pág. 44 deste Prospecto, abaixo transcritos, os quais podem configurar eventual conflito de interesse, em especial no que tange ao que tem como base a receita líquida da SCP ou receita bruta de canais determinados, conforme abaixo:

(i) Taxa de ICDS, sistema próprio de gerenciamento do hotel, no percentual de 5% (cinco por cento), calculada sobre as receitas brutas produzidas pelos seguintes canais: Central de Reservas da **Sócia Ostensiva** (voz e e-mail), toda e qualquer OTA (online travel agency) em que a disponibilidade de apartamentos da **SCP** esteja disponível para a venda, a plataforma B2B Reservas, website próprio da **Sócia Ostensiva**, nos modelos B2C (cliente particular) e B2B (cliente empresa/agencia), o website cmnet.com.br (IDS), toda e qualquer reserva proveniente da plataforma Omnibees ou outra similar homologada pela **Sócia Ostensiva**; grupos captados pela **Sócia Ostensiva**, GDSs internacionais e todo e qualquer canal de venda, o qual a **Sócia Ostensiva** achar apropriado trabalhar hoje e futuramente. O percentual referido não inclui as comissões devidas a intermediários (OTA's, GDS Nacional, Agências e Operadoras de Viagens, por exemplo) pelas reservas recebidas através dos canais eletrônicos, comissões essas que são pagas diretamente pela **SCP**. Não são parte do ICDS as reservas efetuadas diretamente no **Hotel**; (ii) Taxa de Incentivo, fixada em 10% (dez por cento) do Lucro Operacional Bruto, estabelecido no item "20" das Definições do **Contrato de Constituição da SCP**; (iii) o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, em contrapartida à prestação de serviços operacionais comerciais, atualizados monetariamente a cada ano, sempre no mês de janeiro, pela variação positiva do índice IPCA (publicado pelo IBGE), ou daquele que venha a eventualmente o substituir; e (iv) taxa básica de administração, no percentual de 2,5% (dois e meio por cento) calculada sobre as Receitas Líquidas da SCP, estabelecidas no item "28" das Definições do **Contrato de Constituição da SCP**.

**18) Possibilidade de impacto na rentabilidade do Hotel em razão da Pandemia do Coronavírus – Covid-19 ou eventuais pandemias que possam se estabelecer.**

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**, espera-se que a demanda cresça, partindo na premissa da continuidade do controle da Covid-19, cuja projeção é de reequilíbrio inflacionário. As projeções do **Estudo de Viabilidade** partem da premissa da continuidade do controle da doença e da recuperação econômica nacional e ausência de guerra de preços ao longo do período projetado. Porém, ressalta que, caso a crise volte e/ou persista por mais tempo, as perspectivas de evolução de demanda e diária podem ser afetadas. Portanto, a decretação de pandemia, seja em decorrência da Covid-19 ou quaisquer outras doenças que possam ocasionar tal situação, poderá impactar diretamente na rentabilidade do **Hotel**.

Porto Alegre, [=]

---

**INVESTIDOR ADQUIRENTE**