

São Paulo, [●] de [●] de 2014.

Ao

[Sociedade de Corretores de Imóveis / Corretor(a) de Imóvel]

[●]

[●]

At.: Sr. [●]

Ref.: Distribuição de Unidades Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário “Hotel Royal Palm Tower”

Prezados,

O [Nome do Investidor], [QUALIFICAÇÃO], [neste ato representado por seus representantes legais infra assinados], na qualidade de adquirente de [●] ([●]) unidades autônomas no empreendimento imobiliário “Hotel Royal Palm Tower”, com as seguintes características: [226] ([duzentas e vinte e seis]) unidades autônomas hoteleiras e áreas comuns que será erigido na Avenida Royal Palm Plaza, nº 100, bairro Jardim do Lago – Cont, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, destinado a fins exclusivamente hoteleiros (“Unidades Imobiliárias” e “Empreendimento”, respectivamente), que dão direito a adesão em sociedade em conta de participação e eventuais receitas derivadas de contratos de locação e de constituição de sociedade em conta de participação, conforme descrito no “Prospecto Resumido da Distribuição de Unidades Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário ‘Hotel Royal Palm Tower’” (“Prospecto Resumido”), na qual a SPCIA 03 – Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Doutor José Inocêncio de Campos, 153, 7º andar, Cambuí, inscrita no CNPJ sob o nº 16.589.005/0001-31, figura na qualidade de incorporadora (“Emissora” ou “Ofertante” e “Oferta” ou “Emissão”, respectivamente), as quais foram objeto de dispensa de registro de distribuição pública, nos termos da decisão tomada pelo Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em Reunião Extraordinária do Colegiado de [●] de [●] de 2014 (“Decisão do Colegiado”), vem, nos termos do inciso I do § 4º do artigo 4º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- (a) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, inclusive, mas não se limitando, aos descritos no Anexo I da presente, e que é capaz de assumir tais riscos;

Rubrica investidor

- (b) teve amplo acesso às informações que julgou necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Prospecto Resumido; e
- (c) tem conhecimento de que se trata de hipótese de dispensa de registro de oferta pública.

Sendo o que nos cumpria para o momento, subscreve-se.

[INVESTIDOR]

Nome:

Rubrica investidor

ANEXO I FATORES DE RISCO

O investimento nas Unidades Imobiliárias envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar uma decisão de investimento nas Unidades Imobiliárias a serem ofertadas no âmbito da Oferta, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste documento, nos demais documentos relacionados à Oferta, em especial aos Contratos do Empreendimento, e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos nesta seção. Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais, o fluxo de caixa, a liquidez e/ou os negócios atuais e futuros do Empreendimento podem ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco mencionados abaixo. O preço de mercado das Unidades Imobiliárias pode diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os investimentos dos potenciais investidores nas Unidades Imobiliárias poderão sofrer efeito adverso relevante. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Ofertante conhece e que acredita que podem afetá-la de maneira adversa, de modo que riscos adicionais não conhecidos pela Ofertante atualmente ou que a Ofertante considera atualmente irrelevantes também podem afetá-la de forma adversa.

Para os fins do aqui descrito, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Empreendimento, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Empreendimento, bem como no preço das Unidades Imobiliárias. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Unidades Imobiliárias.

Riscos Relacionados ao Empreendimento e à Ofertante

Os titulares das quotas da Sociedade em Conta de Participação, criada nos termos do Contrato de Constituição de SCP, (“SCP”) poderão não receber dividendos ou sofrer prejuízos.

A despeito do direito dos Proprietários ao recebimento da Distribuição dos Dividendos Anuais, conforme definida no Contrato de Constituição de SCP, existe a possibilidade de, em um ou mais exercícios sociais, não haver a geração de lucros e,

Rubrica investidor

--

consequentemente, não haver o pagamento dos dividendos aos quotistas da SCP, no exercício fiscal em questão. Desse modo, existe a possibilidade de o Proprietário não obter nenhum lucro com o Empreendimento ou até mesmo ter que realizar um aporte na SCP se a demonstração dos resultados de suas operações apresentar prejuízo. Assim, o Proprietário poderá deixar de receber dividendos ou incorrer em gastos decorrentes de prejuízos apurados.

O valor de mercado das Unidades Imobiliárias pode sofrer desvalorização, o que poderá impactar adversamente as atividades da Ofertante e os rendimentos financeiros dos Proprietários.

O valor das Unidades Imobiliárias de propriedade da Ofertante poderá vir a sofrer desvalorização significativa a partir da data de sua aquisição, em consequência das condições econômicas ou de mercado ou, tendo em vista, ainda, a destinação específica do Empreendimento. Tal desvalorização poderá diminuir as margens de lucro da Ofertante, o que poderá afetar adversamente o resultado financeiro da Ofertante e, consequentemente, os rendimentos financeiros dos Proprietários.

A Ofertante poderá não ser capaz de 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 Ofertante 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 impondo custos adicionais para 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

Rubrica investidor

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.

A Ofertante não terá qualquer responsabilidade pela arrecadação de receitas do Empreendimento após a entrega das Unidades Imobiliárias.

Segundo a legislação vigente, incorporadores e seus acionistas não têm qualquer responsabilidade quanto à arrecadação 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 Ofertante ou qualquer de seus acionistas 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 restringe-se às hipóteses previstas na legislação específica.

Grande parte das remunerações a serem auferidas pela Sócia Ostensiva e pela Administradora estão atreladas, respectivamente, à receita líquida da SCP e à receita bruta ajustada do Empreendimento e não a seu lucro.

A parte mais significativa das remunerações a serem auferidas pela Sócia Ostensiva e pela Administradora estão atreladas, respectivamente, à receita líquida da SCP e à receita bruta ajustada do Empreendimento. Caso o resultado líquido do Empreendimento seja negativo, a Sócia Ostensiva e a Administradora continuarão a receber suas remunerações enquanto os Proprietários não terão direito a serem remunerados. Desse modo, a Sócia Ostensiva e a Administradora terão direito ao recebimento de remuneração independentemente dos seus desempenhos individuais e do desempenho financeiro da SCP. Nesse caso, o direito ao recebimento de remuneração por parte dos Proprietários poderá ser prejudicado.

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. Conseqüentemente, os resultados operacionais obtidos pela administradora hoteleira responsável pela administração do 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.

Rubrica investidor

A operadora do Empreendimento poderá não ser capaz de operá-lo nas mesmas condições originalmente previstas na estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre os resultados das Unidades Imobiliárias.

A operadora do Empreendimento poderá ter dificuldades em operar o Empreendimento e diversos fatores poderão impedir o regular funcionamento de suas unidades.

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 operadora do Empreendimento tenha dificuldades em operar o Empreendimento e/ou qualquer fator impeça o regular funcionamento de suas unidades, a operadora será incapaz de gerar a receita originalmente esperada das Unidades Imobiliárias.

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

A Ofertante 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 Ofertante 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 Ofertante 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 Ofertante. Adicionalmente, a Ofertante 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 Ofertante ou a impossibilidade de renovação de

Rubrica investidor

apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Ofertante.

Condenações em dinheiro em valor significativo contra a Ofertante e a operadora do Empreendimento 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 Ofertante e a operadora do Empreendimento poderão afetar a construção do Empreendimento ou a receita das Unidades Imobiliárias.

Os Proprietários poderão estar sujeitos eventual imposição de responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária ou tributária decorrentes da administração do Imóvel.

O regular funcionamento do Empreendimento depende de certos fatores que estão fora do controle dos Proprietários, incluindo a qualidade dos serviços prestados pela Administradora. Caso a Administradora que presta serviços à Ofertante não cumpra suas obrigações cíveis, trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, os Proprietários poderão sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes inclusive, em alguns casos, após uma eventual venda de suas Unidades Imobiliárias.

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.

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem vir a acarretar atrasos em relação à entrega das obras de incorporação e construção da Ofertante, bem como pode demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os negócios da Ofertante. 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 Ofertante, impactando negativamente nos resultados da Ofertante.

Rubrica investidor

A Ofertante depende da disponibilidade de financiamento para suprir sua necessidade de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Para o exercício de suas atividades a Ofertante necessita de volumes significativos de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos. Dessa forma, a Ofertante depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir sua necessidade de capital de giro. Para o crescimento e desenvolvimento futuro das suas atividades, a Ofertante pode, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de seus acionistas ou da emissão de ações.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. A Ofertante não pode assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para a Ofertante ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Ofertante e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Ofertante, e reduzindo a demanda pelos imóveis da Ofertante. Nesta hipótese, a Ofertante poderá necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

A capacidade da Ofertante de pagar e refinarçar sua dívida, financiar seus investimentos planejados dependerá da sua capacidade de gerar receita no futuro.

A Ofertante não pode garantir que terá acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que lhes permita pagar sua dívida ou financiar outras necessidades de caixa ou que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente. Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente, devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou exijam que a Ofertante tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A dificuldade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar e impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Ofertante.

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, a Ofertante e seu controlador concedem financiamentos a alguns dos compradores das unidades imobiliárias de seus

Rubrica investidor

empreendimentos. Consequentemente, a Ofertante e seu controlador estão sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ambos captados. Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos seus clientes, decorrente da celebração de contratos de venda a prazo, tende a aumentar, ocasionando, assim, um possível crescimento do índice de inadimplência. Caso isso venha a ocorrer, seus fluxos de caixa e, portanto, seus resultados, poderão ser adversamente afetados. Na hipótese de inadimplemento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante o direito de promover ação de cobrança, tendo por objeto os valores devidos, e a consequente retomada da unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais. O resultado da referida ação costuma levar pelo menos dois anos e, portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Ofertante e seu controlador não podem assegurar que serão capazes de reaver o valor total do saldo devedor, uma vez que geralmente revendem a unidade por preço inferior ao anteriormente estabelecido. Tais fatores podem ocasionar um efeito adverso relevante nas suas condições financeiras e nos seus resultados. Adicionalmente, a Ofertante e seu controlador captam recursos no mercado a diferentes taxas e indexadores e a Ofertante e seu controlador podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Ofertante e seu controlador aos seus clientes poderá afetar adversamente seus fluxos de caixa e seus desempenhos financeiros.

O crescimento da receita do Empreendimento depende de sua capacidade de atrair e manter pessoal técnico e administrativo altamente qualificado.

O Empreendimento depende altamente dos serviços de pessoal técnico na execução de sua atividade de desenvolvimento, na operação, implantação e comercialização de diárias hoteleiras. Se o Empreendimento perder os principais integrantes desse quadro de pessoal ou se precisar ampliá-lo, caberá à operadora do Empreendimento atrair e treinar pessoal adicional para a área técnica, que poderá não estar disponível no momento em que se tornar necessário ou, se disponível, poderá representar um custo elevado adicional para a Administradora.

A demanda por pessoal técnico tem aumentado nos últimos anos e o Empreendimento concorrerá por esse tipo de mão de obra. Adicionalmente, há dificuldade para atrair mão de obra qualificada. Se a operadora do Empreendimento não conseguir atrair e não mantiver o pessoal essencial de que precisa para a manutenção, o desenvolvimento, a operação e a expansão de suas operações, a Administradora poderá ser incapaz de administrar seus negócios de modo eficiente. Estes fatores podem gerar um efeito adverso na situação financeira e nos resultados operacionais do Empreendimento.

Rubrica investidor

Não é possível garantir que os governos municipais, estaduais e federais farão investimentos em infraestrutura e saneamento básico nas regiões onde será desenvolvido o Empreendimento.

O Empreendimento está localizado em região que necessita de investimentos infraestrutura por parte das autoridades municipais, estaduais e federais, dos quais o sucesso do Empreendimento depende em grande parte. Não há como garantir, contudo, que essas propostas de investimento serão implementadas por tais autoridades governamentais.

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 Ofertante 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:

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

A Ofertante não pode 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.

Rubrica investidor

As atividades da Ofertante, 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 Ofertante deverá obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Ofertante 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 Ofertante, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que a Ofertante obterá, para o Empreendimento, todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento dos Empreendimentos.

Riscos Relacionados à Oferta, ao Mercado Imobiliário e ao Setor Hoteleiro

Os rendimentos e a Remuneração atrelados às Unidades Imobiliárias não contam com qualquer garantia adicional real ou fidejussória.

Os rendimentos atrelados às Unidades Imobiliárias não contam com qualquer garantia real ou fidejussória. Caso a operadora do Empreendimento ou a Ofertante não cumpra suas obrigações de pagamento, os bens da Ofertante ou da operadora do Empreendimento poderão ser executados e, nesta hipótese, tais rendimentos não serão auferidos pelos investidores nas Unidades Imobiliárias.

Os interesses dos acionistas da Ofertante podem ser conflitantes com os interesses dos investidores das Unidades Imobiliárias.

Os acionistas da Ofertante poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações de ativos e parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem ser conflitantes com os interesses dos outros investidores das Unidades Imobiliárias e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais a serem por estas auferidos.

A liquidez do mercado secundário de imóveis pode dificultar o desinvestimento nas Unidades Imobiliárias por seus titulares.

Rubrica investidor

O mercado secundário de imóveis apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado mais líquido para negociação de imóveis, em especial das Unidades Imobiliárias que possibilite aos investidores sua alienação imediata caso estes assim decidam. Dessa forma, os titulares de Unidades Imobiliárias emitidas no âmbito da Oferta podem ter dificuldade em realizar a venda desses títulos no mercado secundário. Adicionalmente, a liquidez das Unidades Imobiliárias poderá ser negativamente afetada por uma crise no mercado de imóveis da Cidade de Campinas, do Estado de São Paulo, do Brasil ou, ainda, do mercado estrangeiro, fazendo com que os titulares das Unidades Imobiliárias do Hotel Royal Palm Tower possam ter dificuldade em realizar a venda desses imóveis no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la, e, conseqüentemente, podem sofrer prejuízo.

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 cidade de Campinas. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração.

A percepção de riscos em outros países, especialmente nos países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado das Unidades Imobiliárias.

Investir em imóveis em mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em imóveis de países mais desenvolvidos, e tais investimentos podem ser tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos em imóveis estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros: mudanças nos ambientes legal, regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos; e restrições a investimentos estrangeiros e a repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades do Empreendimento, conforme descrito acima.

Outros riscos de mercado

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

Rubrica investidor

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 a situação financeira da Ofertante e em seus resultados operacionais. Quase todas as despesas operacionais da Ofertante são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Riscos Relacionados ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Ofertante

Problemas com os empreendimentos imobiliários do controlador da Ofertante 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 Ofertante diretamente, ou por meio de suas sociedades de propósito específico (“SPEs”), 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 Ofertante 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 prestam serviços à Ofertante não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, o controlador da Ofertante, como co-responsável, 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

Rubrica investidor

imobiliários e, caso sejam constatados depois da conclusão, podem sujeitar o controlador da Ofertante a processos cíveis propostos por compradores ou ocupantes das unidades. Além disso, conforme disposto no Código Civil, o controlador da Ofertante presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e podem vir a ser demandados com relação a tais garantias.

Nessas hipóteses, o controlador da Ofertante 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 Ofertante 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 Ofertante pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A Ofertante 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 Ofertante poderá vir a afetar adversamente a sua reputação e suas vendas futuras, assim como a reputação e as vendas futuras da Ofertante.