

São Paulo, [●] de [●] de 2015.

Ao

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

[●]

[●]

At.: Sr. [●]

*Ref.: Distribuição de Unidades Imobiliárias Vinculadas a Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento Imobiliário “You São Caetano”*

Prezados,

O **[Nome do Investidor]**, **[QUALIFICAÇÃO]**, [neste ato representado por seus representantes legais infra assinados], na qualidade de adquirente de [●] ([●]) unidades autônomas vinculadas a contratos de investimento coletivo no empreendimento imobiliário “You São Caetano”, com as seguintes características: 336 (trezentas e trinta e seis) unidades autônomas hoteleiras e áreas comuns, que será erigido na Rua Alegre, nº 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida nºs 327, 333, 343, na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, destinado a fins exclusivamente hoteleiros (“Unidades Imobiliárias” e “Empreendimento”, respectivamente), vinculadas a contratos de investimento coletivos, conforme descrito no “Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados a Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento Imobiliário “You São Caetano” (“Prospecto Resumido”), na qual a Green You Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ/MF”) sob o nº 17.381.755/0001-86, figura na qualidade de incorporadora (“Incorporadora”) e a Hotelaria Accor Brasil S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 7.815 – Torre 2 - 9º, 10º e 11º (parte) andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.967.852/0001-27, figura na qualidade de operadora hoteleira do Empreendimento (“Operadora Hoteleira” e, em conjunto com a Incorporadora, as “Ofertantes”), cuja oferta foi objeto de dispensa de registro de distribuição pública, nos termos do Ofício nº 256/2015/CVM/SRE expedido pela Superintendência de Valores Mobiliários da Comissão de Valores Mobiliários em 17 de abril de 2015 (“Oferta” e “CVM”, respectivamente) 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:

Rubrica investidor

- (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;
- (b) teve amplo acesso às informações que julgou necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Prospecto Resumido, no Estudo de Viabilidade Econômico Financeira do Empreendimento e nos contratos que regem as relações jurídicas do Empreendimento;
- (c) tem conhecimento de que se trata de hipótese de dispensa de registro de oferta pública; e
- (d) tem conhecimento de que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelas Ofertantes nem julga a sua qualidade ou a qualidade dos valores mobiliários ofertados.

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 (“Fatores de Risco”). 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 as Ofertantes conhecem e que acreditam que podem afetá-las de maneira adversa, de modo que riscos adicionais não conhecidos pelas Ofertantes atualmente ou que as Ofertantes consideram atualmente irrelevantes também podem afetá-las de forma adversa.*

*Para os fins desta seção, 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, à Incorporadora e à Operadora Hoteleira, em conjunto ou individualmente

**Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas em relação à exploração das Unidades Imobiliárias.**

O retorno financeiro do Empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no Empreendimento, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do Empreendimento de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do país. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há

Rubrica investidor

garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas e constantes do Estudo de Viabilidade acima mencionado.

Em caso de Resultado Operacional negativo, os Proprietários não receberão quaisquer valores referentes a aluguel. Para mais informações sobre essa remuneração, os Proprietários devem consultar a seção “Remuneração dos Proprietários” deste Prospecto Resumido.

**As Unidades Imobiliárias 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 de seus apartamentos, sendo que a baixa utilização das Unidades Imobiliárias, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Proprietários.

**O Empreendimento será administrado por terceiros e eventuais deficiências nessa administração poderão afetar os resultados do Empreendimento.**

O Empreendimento será administrado pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Proprietários possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta desses serviços, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do Empreendimento poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento e, conseqüentemente, impactar negativamente a remuneração dos Proprietários.

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

O valor das Unidades Imobiliárias de propriedade da Incorporadora poderá vir a sofrer desvalorização significativa a partir da data de sua aquisição, em conseqüência das condições econômicas ou de mercado ou, tendo em vista, ainda, a destinação específica do Empreendimento. Tal desvalorização poderá impactar adversamente as atividades da

Rubrica investidor

Incorporadora e os rendimentos financeiros dos respectivos Proprietários com o Empreendimento.

**A Incorporadora 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 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 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 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 Incorporadora 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 Incorporadora ou qualquer de seus acionistas diretos ou indiretos não poderá ser responsabilizada caso o Empreendimento tenha receitas aquém do previsto, ou mesmo,

Rubrica investidor

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.

**O Empreendimento pode não dispor de seguro suficiente para proteger perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Incorporadora e/ou da Operadora Hoteleira.**

A Incorporadora contratará uma série de seguros durante a construção do Empreendimento. Todavia, a Incorporadora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros referentes à construção do Empreendimento. 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 do Empreendimento. Adicionalmente, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

Igualmente, embora a Operadora Hoteleira esteja obrigada a manter apólices de seguro, com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosões, dentre outros detalhadamente previstos no Contrato de Locação, não há como garantir que tais coberturas serão sempre suficientes, que todos os sinistros que eventualmente envolvam o Empreendimento estejam cobertos ou, ainda, quando do vencimento dessas apólices de seguro, que haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices do Empreendimento ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Incorporadora e/ou da Operadora Hoteleira.

**Condenações em dinheiro em processos judiciais ou administrativos poderão ter um considerável efeito negativo sobre a construção ou sobre o resultado operacional do Empreendimento.**

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive, entre outros, processos cíveis, trabalhistas, ambientais, fiscais, previdenciárias, ações civis públicas, ações populares, processos de desapropriação e outros movidos contra a Incorporadora, se decorrentes da comercialização e construção do Empreendimento, e/ou a Operadora Hoteleira, se decorrentes da exploração do Empreendimento, poderão afetar a construção do Empreendimento ou o resultado

Rubrica investidor

operacional decorrente de sua exploração pela Operadora Hoteleira, conforme o caso, e, conseqüentemente, a remuneração dos Proprietários.

**A Incorporadora depende da disponibilidade de financiamento para suprir uma parcela relevante dos custos de construção do Empreendimento, bem como para que compradores de imóveis em potencial financiem as suas próprias aquisições.**

A Incorporadora necessita de volumes significativos de capital de giro e de recursos para a incorporação do Empreendimento. Dessa forma, a Incorporadora depende de empréstimos bancários e do caixa por ela gerado para suprir sua necessidade de capital de giro. Para arcar com os custos de construção do Empreendimento, a Incorporadora terá, portanto, necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, emissão de títulos de dívida ou por meio de aportes de capital de seus quotistas ou, ainda, emissão de quotas.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. A Incorporadora não pode assegurar que haverá sempre a disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para a Incorporadora ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema de Financiamento 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 Incorporadora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos. Nessa hipótese, a Incorporadora poderá necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto.

**O não pagamento, pela Incorporadora, do saldo devedor relacionado à aquisição do Imóvel poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores**

A Incorporadora detém um saldo devedor em relação ao antigo proprietário do Imóvel no âmbito do pagamento do preço de aquisição do Imóvel. A fim de obter uma garantia fidejussória do pagamento do saldo devedor, a Incorporadora constituiu hipoteca sobre o Imóvel em favor do Banco Bradesco S.A. Desse modo, uma eventual inadimplência da Incorporadora em relação ao antigo proprietário do Imóvel no âmbito do saldo devedor da aquisição do Imóvel poderá acarretar na excussão de Unidades Imobiliárias pelo Banco Bradesco S.A., o que poderá fazer com que a propriedade das Unidades Imobiliárias excutidas não seja transferida aos Investidores Subscritores.

**A Incorporadora constituirá garantias sobre as Unidades Imobiliárias para concluir a construção do Empreendimento o que poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores**

Rubrica investidor

A Incorporadora contratará um financiamento com um agente financeiro a fim de obter recursos para construir o Empreendimento. No âmbito de tal financiamento, a Incorporadora oferecerá, na forma de garantia, ao agente financeiro, a hipoteca ou alienação fiduciária sobre as Unidades Imobiliárias e o penhor dos direitos creditórios decorrentes de todas as parcelas a serem pagas pelos Investidores Subscritores previstas no Compromisso de Venda e Compra. Desse modo, uma eventual inadimplência da Incorporadora no âmbito do contrato de financiamento poderá acarretar na excussão de Unidades Imobiliárias o que poderá fazer com que a propriedade das Unidades Imobiliárias excutidas não seja transferida aos Investidores Subscritores.

**Mudanças climáticas podem ocasionar atrasos nas entregas das unidades.**

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem vir a acarretar atrasos em relação à construção e entrega das Unidades Imobiliárias, bem como demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação ao Empreendimento, 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 Incorporadora, postergando, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores Subscritores, da remuneração que lhes é devida por meio do Contrato de Locação.

**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, (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 autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento do Empreendimento.

Rubrica investidor

Enquanto o Empreendimento não for submetido ao regime de afetação não haverá garantia de que os pagamentos feitos pelos Investidores Subscritores serão destinados exclusivamente à construção do Empreendimento.

O regime de afetação, previsto no artigo 31-A da Lei de Condomínio e Incorporações, tem o condão de segregar o patrimônio de um empreendimento imobiliário das outras atividades empresariais de uma incorporadora. Enquanto o Empreendimento não for submetido à afetação, os Investidores Subscritores não terão garantia de que os pagamentos por eles realizados em razão da aquisição das Unidades Imobiliárias serão destinados exclusivamente à construção do Empreendimento. Sem a afetação do patrimônio do Empreendimento, caso a Incorporadora tenha problemas financeiros ou de liquidez, os valores pagos pelos Investidores Subscritores poderão ser utilizados pela Incorporadora para a quitação de obrigações que não tenham relação com o Empreendimento. Nessa hipótese, poderia haver um impacto negativo no cumprimento das obrigações financeiras relativas à construção do Empreendimento, o que, por sua vez, poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores.

**A operação hoteleira do Empreendimento pode apresentar prejuízos ou fluxos de caixa negativos por um período indeterminado.**

Para o exercício de suas atividades, a Operadora Hoteleira necessita de capital de giro. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, a Operadora Hoteleira poderá ser instada a realizar aportes de capital que visem cobrir Despesas Operacionais ou outros encargos do Empreendimento que não sejam de responsabilidade da Operadora Hoteleira. Nesse caso, a Operadora Hoteleira se tornará credora do Empreendimento, devendo ser ressarcida dos valores aportados, os quais serão abatidos do Resultado Operacional ou dos valores referentes aos aluguéis seguintes, conforme o caso. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos, a remuneração dos Proprietários será impactada negativamente, devendo ser reduzida até a quitação do saldo devedor.

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

**A Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias não conta com qualquer garantia adicional real ou fidejussória.**

A Remuneração dos Proprietários não conta com qualquer garantia real ou fidejussória. Caso a Operadora Hoteleira não cumpra suas obrigações perante terceiros, seus bens poderão ser executados e, nesta hipótese, a Remuneração dos Proprietários poderá ser impactada.

Rubrica investidor

**Os interesses dos quotistas e acionistas das Ofertantes podem ser conflitantes com os interesses dos investidores das Unidades Imobiliárias.**

Os quotistas e acionistas das Ofertantes 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.**

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 São Caetano, do Estado de São Paulo, do Brasil ou, ainda, do mercado estrangeiro, fazendo com que os titulares das Unidades Imobiliárias 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.

**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 Unidades Imobiliárias.**

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 Imóvel também poderá ser impactado, afetando-se o valor de mercado das Unidades Imobiliárias e do Empreendimento como um todo.

**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 Imobiliária se o fluxo de hóspedes previstos para esse Empreendimento. Esses fatores poderão prejudicar de forma significativa a Remuneração dos Proprietários.

Rubrica investidor

**Os Proprietários poderão ter dificuldades em substituir a Operadora Hoteleira nas atividades de hotelaria a serem desenvolvidas no Empreendimento.**

À Operadora Hoteleira é dada a opção de rescindir o Contrato de Locação, sem multa para qualquer das partes, na hipótese da operação do Empreendimento gerar resultado líquido negativo por 2 (dois) exercícios consecutivos ou 3 (três) alternados, o que deverá ser devidamente demonstrado pela Operadora Hoteleira à Gestora e, conseqüentemente, aos Investidores Subscritores.

São ainda motivos para a rescisão antecipada do Contrato de Locação: (i) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência de qualquer das partes; ou (ii) a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação por qualquer parte.

Caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Investidores Subscritores poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora Hoteleira por outra locatária ou prestadora de serviços de hotelaria para operar o Empreendimento, sendo que durante o período em que o Empreendimento permanecer vazio os Investidores Subscritores não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Condomínio Empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

**A Incorporadora poderá cancelar a Oferta durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro da incorporação do Empreendimento o que poderá ocasionar a não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores**

A Incorporadora poderá, durante o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro da Incorporação, cancelar a Oferta caso não tenham ainda sido alienadas ao menos 50% (cinquenta por cento) das Unidades Imobiliárias. Nesse caso, os Investidores Subscritores que já tenham subscrito ou adquirido uma ou mais Unidades Imobiliárias não terão a possibilidade de receber a propriedade das respectivas Unidades Imobiliárias.

**O Contrato de Locação poderá ser rescindido unilateralmente por culpa da Incorporadora e/ou de um ou mais Investidores Subscritores.**

O Contrato de Locação foi firmado tendo como partes a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária, e a Incorporadora, na qualidade de locadora, sendo que a Incorporadora passará a ser sucedida pelos Investidores Subscritores no Contrato de Locação à medida em que estes adquirirem as Unidades Imobiliárias, assumindo assim os Investidores Subscritores, por consequência, todas as obrigações assumidas pela Incorporadora no Contrato de Locação.

Rubrica investidor

O Contrato de Locação pode ser rescindido por qualquer das partes, por justa causa, em caso de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência da outra parte, ou ainda no caso de violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação pela outra parte. Deste modo, o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência da Incorporadora (enquanto ainda for parte do Contrato de Locação) ou de um Investidor Subscritor, ou ainda a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação pela Incorporadora ou por um Investidor Subscritor poderá fazer com que a Operadora Hoteleira exerça o seu direito de rescindir o Contrato de Locação antecipadamente, sujeitando a Incorporadora ou o(s) Investidor(es) Subscritor(es) que deu(deram) causa à rescisão ao pagamento da multa aplicável, na forma prevista no referido Contrato de Locação e no item “Contrato de Locação e Outras Avenças” da Seção Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento” deste Prospecto Resumido.

Adicionalmente, caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Investidores Subscritores poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora Hoteleira por outra locatária ou prestadora de serviços de hotelaria para operar o Empreendimento, sendo que durante o período em que o Empreendimento permanecer vazio os Proprietários não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

#### Outros riscos de mercado

#### **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

Rubrica investidor

forma, podem reduzir a demanda por novas unidades imobiliárias, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento nas Unidades Imobiliárias. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas unidades autônomas, causando uma redução das vendas. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a situação financeira da Incorporadora e em seus resultados operacionais. Quase todas as despesas operacionais da Incorporadora 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.

**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 das Ofertantes 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;

Rubrica investidor

- 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.

As Ofertantes não podem 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 das Ofertantes ou do Empreendimento.

### **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, as cidades de São Paulo e São Caetano do Sul, respectivamente. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias.

### **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 certezas de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir na comercialização das Unidades Imobiliárias e nas atividades do Empreendimento.

### Riscos Relacionados às Controladoras da Incorporadora

### **Problemas com os empreendimentos imobiliários das Controladoras 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 pelas Controladoras da Incorporadora diretamente, ou por meio de suas sociedades de propósito específico (“SPEs”), individualmente ou em associação com

Rubrica investidor

sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais as Controladoras da Incorporadora participam, 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 Incorporadora não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, as Controladoras da Incorporadora, como co-responsáveis, poderão 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 as Controladoras da Incorporadora a processos cíveis propostos por compradores ou ocupantes das Unidades Imobiliárias. Além disso, conforme disposto no Código Civil, as Controladoras da Incorporadora prestam 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, as Controladoras da Incorporadora poderão 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 reputação das Controladoras da Incorporadora como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde as Controladoras da Incorporadora também são responsáveis 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 as Controladoras da Incorporadora participam poderá vir a afetar

Rubrica investidor
--------------------

adversamente a sua reputação e suas vendas futuras assim como a reputação e as vendas futuras da Incorporadora.

Rubrica investidor