

PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO DENOMINADO NH FEIRA DE SANTANA, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHARMANT HOTEL & BUSINESS

CHARMANT EMPREENDIMENTO – SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO SPE LTDA.

CNPJ 19.313.805/0001-13

Avenida João Durval Carneiro nº 3.803, São João

Feira de Santana/BA, CEP 44051-335

Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo (“Contratos de Investimento Coletivo”) vinculados à alienação de até 90 (noventa) unidades autônomas hoteleiras do empreendimento hoteleiro denominado NH Feira de Santana, integrante do condomínio Edifício Charmant Hotel & Business (“Oferta”), localizado no número 3.803 da Avenida João Durval Carneiro, cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, e que serão comercializadas com preço unitário médio por metro quadrado variando conforme as características de cada unidade autônoma imobiliária, perfazendo o montante total de até:

R\$ 27.148.520,83

(VINTE E SETE MILHÕES, CENTO E QUARENTA E OITO MIL, QUINHENTOS E VINTE REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS)

As unidades autônomas imobiliárias hoteleiras vinculadas ao Contrato de Investimento Coletivo descrito neste Prospecto serão ofertadas pela Charmant Empreendimento – Sociedade de Propósito Específico – SPE – Ltda., com sede na Avenida João Durval Carneiro nº 3.803, São João, cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, CEP 44051-335, inscrita no CNPJ sob o nº 19.313.805/0001-13, na qualidade de incorporadora do empreendimento (“Incorporadora” ou “Ofertante”), a ser operado por Charmant Hotel Limitada, com sede na Avenida João Durval Carneiro nº 3.803, São João, cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, CEP 44051-335, inscrita no CNPJ sob o nº 37.539.441/0001-76 (“Operadora Hoteleira”) e administrado por Pojuca S.A., com sede na Avenida do Farol S/N, Praia do Forte, cidade de Mata de São João, Estado da Bahia, CEP 48280-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.250.998/0001-24 (“Administradora” e “Titular da Marca”), por meio de oferta pública realizada nos termos da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM nº 86”).

A Oferta foi registrada na CVM em 16 de agosto de 2022 sob o nº CVM/SRE/TIC/2022/006.

OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO DISPONÍVEIS NO SITE WWW.CHARMANTNHHOTEL.COM.BR.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELA OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO HOTELEIROS OFERTADOS.

Feira de Santana/BA, 04 de outubro de 2022.

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS

Os investidores deverão tomar a decisão de investimento nos Contratos de Investimento Coletivo considerando sua situação financeiras, seus objetivos de investimento e perfil de risco. Os investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada de decisão de investimento nos Contratos de Investimento Coletivo. No ato de aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo, os investidores assinarão declaração atestando (i) ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente este Prospecto, o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro e os demais contratos que compõem o Contrato de Investimento Coletivo para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes; e (ii) ter 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.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE PROSPECTO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NOS CONTRATOS E DOCUMENTOS QUE COMPÕEM A OPERAÇÃO, QUAIS SEJAM: (i) CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO VINCULADA A CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS CO CLÁUSULA CONDICIONAL RESOLUTIVA; (ii) INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS; (iii) CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS; (iv) CONTRATO DE LICENÇA E ROYALTIES; (v) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO; (vi) CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO MULTIUSO; E (vii) ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO.

A LEITURA DESTE PROSPECTO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS ACIMA LISTADOS.

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA, OPERADORA HOTELEIRA E ADMINISTRADORA.....	7
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	8
RESUMO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS	10
DADOS DA OFERTA	27
INFORMAÇÕES SOBRE A FORMA DE REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES, OPERADORA HOTELEIRA E ADMINISTRADORA	32
FATORES DE RISCO	36
CUSTO, APORTE, DESPESA, TAXA, OU RETENÇÃO DE LUCRO QUE POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS INVESTIDORES	42
SUSPENSÃO, MODIFICAÇÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA	43
EVENTOS RECENTES	44
DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS ADOTADAS PARA CONTRATAÇÃO E SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS	45
CORRETORES AUTORIZADOS.....	46

IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA, OPERADORA HOTELEIRA E ADMINISTRADORA

INCORPORADORA E OFERTANTE

Charmant Empreendimento – Sociedade de Propósito Específico SPE Ltda.

CNPJ 19.313.805/0001-13

Avenida João Durval Carneiro nº 3.803, São João

Feira de Santana/BA, CEP 44051-335

CONSTRUTORA

Belvedere Construtora Ltda.

CNPJ 09.021.835/0001-01

Avenida Getúlio Vargas nº 2.555, Santa Mônica

Feira de Santana/BA, CEP 44077-015

OPERADORA HOTELEIRA

Charmant Hotel Limitada

CNPJ 37.539.441/0001-76

Avenida João Durval Carneiro nº 3.803, São João

Feira de Santana/BA, CEP 44051-335

ADMINISTRADORA E TITULAR DA MARCA

Pojuca S.A.

CNPJ 13.250.998/0001-21

Avenida do Farol S/N, Praia do Forte

Mata de São João/BA, CEP 48280-000

Observação: A Ofertante e a Operadora Hoteleira integram o mesmo grupo econômico, de modo que os investidores deverão atentar ao item (xx) da seção Fatores de Risco constante deste Prospecto.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento NH Feira de Santana é parte integrante do condomínio Edifício Charmant Hotel & Business, complexo imobiliário de natureza mista, localizado no número 3.803 da Avenida João Durval Carneiro, cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, composto por 35 (trinta e cinco) pavimentos, sendo: (i) 24 (vinte e quatro) lojas; (ii) 3 (três) boxes; (iii) 1 (um) lojão; (iv) 216 (duzentas e dezesseis) suítes de hotel; e (v) 196 (cento e noventa e seis) salas comerciais.

O NH Feira de Santana será composto por 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas imobiliárias e demais áreas comuns, que serão destinadas exclusivamente à atividade hoteleira. São objeto desta Oferta apenas 90 (noventa) unidades autônomas imobiliárias, já devidamente individualizadas no Registro Geral de Imóveis, conforme consta na matrícula de nº 24.438 do 1º Ofício de Registros de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana. As demais unidades autônomas destinadas à atividade hoteleira já foram objeto de comercialização, tendo sido conferido a determinados adquirentes o direito de retratação previsto no art. 38 da Resolução CVM nº 86, de acordo com a data de aquisição da unidade autônoma.

A exploração econômica do empreendimento será conduzida pela Operadora Hoteleira, por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças (“Contrato de Locação”), que tem por objeto a locação da integralidade das unidades autônomas imobiliárias e respectivas áreas comuns à Operadora Hoteleira. A Operadora Hoteleira atuará na qualidade de representante do condomínio hoteleiro perante a Titular da Marca, contratada pela Incorporadora para prestar os serviços de administração do hotel, que girará sob o nome de NH Feira de Santana. A exploração hoteleira será realizada sem a interferência dos investidores, nos termos do Contrato de Administração de Hotéis celebrado entre a Incorporadora e a Administradora (“Contrato de Administração de Hotéis”). Os investidores receberão um aluguel mensal variável equivalente ao lucro operacional bruto do empreendimento, após deduzidos os valores referentes à taxa de representação e ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (“IPTU”), na forma descrita no item INFORMAÇÕES SOBRE A FORMA DE REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES, OPERADORA HOTELEIRA E ADMINISTRADORA abaixo (“Aluguel”). Os valores pagos a título de Aluguel aos investidores não distinguirão quais unidades autônomas imobiliárias foram utilizadas, de modo que o resultado será distribuído aos investidores de acordo com a suas frações ideais no empreendimento.

A unidades autônomas imobiliárias integrantes do NH Feira de Santana serão alienadas a terceiros por meio da celebração do Contrato de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno Vinculada a Construção de Edificações em Condomínio sob o Regime de Administração e Outras Avenças com

Cláusula Condicional Resolutiva (“Contrato de Compra e Venda”). Com a aquisição, os investidores sub-rogar-se-ão nos direitos e obrigações contratados pela Incorporadora no Contrato de Locação.

Os investidores receberão informações mensais sobre o desempenho do empreendimento, por meio de relatórios elaborados pela Administradora, que serão disponibilizados à Operadora Hoteleira até o 20º (vigésimo) dia de cada mês. A Operadora Hoteleira, por sua vez, será responsável por transmitir tais informações aos investidores, bem como por acompanhar o desempenho do NH Feira de Santana sendo, para todos os fins, o seu representante perante a Administradora.

Adicionalmente, a Operadora Hoteleira deverá elaborar e divulgar, na página do empreendimento: (i) no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do empreendimento hoteleiro, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei nº 6.404/76”), e com as normas contábeis auditadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e (ii) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data do encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

A data estimada para a entrega das obras do Empreendimento é outubro de 2022, sendo que a data estimada para o início da operação hoteleira do Empreendimento é dezembro de 2022. Ressalta-se que o atraso na entrega da obra, nos termos do item (ix) presente na seção “Fatores de Risco”, poderá afetar o retorno do investimento.

RESUMO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO VINCULADA A CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS CO CLÁUSULA CONDICIONAL RESOLUTIVA

O Contrato de Compra e Venda é o contrato por meio do qual a Incorporadora se compromete a vender a unidade autônoma imobiliária hoteleira, no prazo estimado no referido instrumento, de acordo com o memorial de incorporação, mediante o pagamento, pelo investidor, da totalidade do preço estipulado no contrato.

Por meio do Contrato de Compra e Venda, as partes acordam os seguintes itens: (i) prazo de início e de término da edificação do empreendimento, construído sob incorporação imobiliária, nos termos do memorial de incorporação registrado na matrícula do imóvel; (ii) especificação da unidade autônoma imobiliária hoteleira do empreendimento a ser adquirida pelo investidor; (iii) preço da unidade autônoma imobiliária hoteleira; (iv) forma de pagamento da unidade autônoma imobiliária hoteleira, bem como a quem pagar e o local de pagamento; e (v) as bases da operação hoteleira.

Ao tratar da operação hoteleira, o Contrato de Compra e Venda destaca que: (a) a unidade autônoma imobiliária hoteleira se destinará exclusivamente ao uso hoteleiro, razão pela qual todas as unidades farão parte de um único pool de locação e os investidores farão jus a recebimento do Aluguel que será equivalente ao Lucro Operacional Bruto apurado em razão da exploração hoteleira; e (b) que é condição essencial do Contrato de Investimento Coletivo a locação de todas as unidades autônomas imobiliárias hoteleiras à Operadora Hoteleira, razão pela qual os investidores, ao firmar o Contrato de Compra e Venda, declaram sua ciência, anuência e sub-rogação ao Contrato de Locação firmado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira.

Ainda, nos termos da Cláusula 11 do Contrato de Compra e Venda, o investidor declara ser de seu conhecimento que a Incorporadora pactuou com a Administradora acordo comercial para administração do empreendimento hoteleiro, aderindo em caráter irrevogável e irretratável aos termos do Contrato de Administração, bem como declara concordância com todas as disposições constantes do referido contrato, comprometendo-se a respeitá-las em sua integralidade, fazendo manter as regras básicas para atender as necessidades operacionais do empreendimento, a contratação de seguros e a atender os padrões escolhidos pela Administradora. Após a conclusão da incorporação, a Operadora Hoteleira se sub-rogará nos direitos e obrigações contratados pela Incorporadora no contrato celebrado com a Administradora.

Para tanto, os investidores deverão, obrigatoriamente, participar do sistema de locação em grupo (pool hoteleiro), coordenado e gerido pela Operadora Hoteleira, sociedade integrante do grupo da Incorporadora, que atuará como operadora hoteleira para fins da Resolução CVM nº 86. Assim, o investidor se sub-rogará nos direitos e obrigações contratados pela Incorporadora no Contrato de Locação celebrado com a Operadora Hoteleira, por meio do qual é formalizada a adesão das unidades ao pool hoteleiro. A Operadora Hoteleira ficará responsável pela representação do investidor perante a Administradora.

No Contrato de Compra e Venda, ainda, há a previsão de que a Incorporadora celebrou Contrato de Prestação de Serviços de Administração da Construção de Prédio Multiuso ("Contrato de Construção") com a Belvedere Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.021.835/0001-01 ("Construtora"), objetivando a coordenação, supervisão, administração e execução dos serviços de construção civil do Edifício Charmant Hotel & Business.

Nos termos da Cláusula 2.10 do Contrato de Compra e Venda, o investidor também assume a responsabilidade solidária com a incorporação e se compromete a respeitar a contratação da Construtora para a construção do empreendimento sob o regime de administração. Ainda, nos termos da Cláusula 10.1, o investidor atesta a ciência de que a referida contratação é realizada por administração, remunerada à taxa de 15% (quinze por cento) sobre o custo de construção total do empreendimento, cujo valor estimado em janeiro de 2013 era de R\$ 62.041.654,04 (sessenta e dois milhões, quarenta e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e quatro centavos) e atualizado na presente data é de R\$ 152.919.438,40 (cento e cinquenta e dois milhões, novecentos e dezenove mil, quatrocentos e trinta e oito reais e quarenta centavos), já incluída a taxa de administração da obra. Ressalta-se que o valor atualizado para o montante do custo da construção somente do hotel é de R\$ 65.755.358,51 (sessenta e cinco milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e um centavos). A obra do empreendimento teve início em 5 de junho de 2013, devendo ser concluída no prazo de 108 (cento e oito) meses, ressalvadas as hipóteses de prorrogação previstas no Contrato de Construção (Cláusula 10.2 do Contrato de Compra e Venda). As parcelas de construção serão corrigidas mensalmente pelo INCC-DI apurado pela Fundação Getúlio Vargas e, em caso de sua extinção, será utilizado o índice que acompanhe melhor e evolução dos custos da construção civil, buscando o equilíbrio econômico do empreendimento.

Nos termos da Cláusula 10.4 do Contrato de Compra e Venda, serão de propriedade do investidor, após a conclusão da edificação e sua inscrição no cartório de imóveis competente, a unidade autônoma que corresponde à parte do terreno, fração ideal, vendida nos termos do referido contrato.

Comprometendo-se, ainda, perante a Incorporadora a adquirir a fração ideal do terreno pelo preço certo e ajustado no referido contrato, bem como a efetivar o seu pagamento, além das obrigações e deveres com a incorporação, construção e implementação do condomínio Edifício Charmant Hotel & Business.

Nos termos da Cláusula 12, a posse da fração ideal do terreno somente será transferida ao investidor quando da entrega da sua unidade habitacional após a construção e obtenção do necessário “habite-se” junto ao órgão municipal, quando será lavrada e registrada a escritura da fração ideal e averbada a construção e instituído o condomínio de administração Edifício Charmant Hotel & Business. O investidor somente será imitido na posse de sua unidade habitacional se estiver em dia com as suas obrigações contratuais, inclusive as relativas ao pagamento das quotas de construção, ficando, de logo, estabelecido que à Construtora caberá a obrigação de exercer o direito de retenção sobre a unidade autônoma do investidor até a completa adimplência das referidas obrigações.

Todas as despesas e tributos incidentes sobre o terreno a partir da data da compra e venda serão de responsabilidade do investidor e demais adquirentes do condomínio, na proporção das partes que tiverem adquirido, como também e especialmente todos os custos da construção do edifício, inclusive o de elaboração e execução de todos os projetos necessários e taxas para aprovação nos órgãos competentes (Cláusula 13 do Contrato de Compra e Venda).

O Contrato de Compra e Venda somente poderá ser rescindido em razão da falta de pagamento das obrigações assumidas ou pela cessão do negócio jurídico sem anuência expressa da Incorporadora (Cláusula 17 do Contrato de Compra e Venda). Ocorrendo falta de pagamento das obrigações assumidas, o Contrato de Compra e Venda será rescindido de pleno direito independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial, a critério da Incorporadora, por inadimplemento do investidor no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas por mais de 90 (noventa) dias consecutivos da data da respectiva obrigação. Concretizada a rescisão de que trata o subitem anterior, os valores até então pagos pelo investidor lhes serão devolvidos em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas após deduzidas: (a) o valor das despesas de corretagem e publicidade correspondente a 3% (três por cento) sobre o preço da unidade habitacional e referida fração ideal à época da rescisão; (b) o valor das despesas administrativas, seguros, judiciais, custas, honorários advocatícios, que houverem, estabelecido o limite máximo correspondente a 8% (oito por cento) sobre o preço da unidade habitacional e referida fração ideal à época da rescisão; e (c) o valor das multas e demais penalidade constantes dos documentos integrantes do Contrato de Compra e Venda.

É vedado ao investidor ceder, prometer ou transferir, gratuita ou onerosamente, o a qualquer título, os direitos derivados do Contrato de Compra e Venda, sem a anuência prévia e por escrito da Incorporadora, sob pena de desfazimento do negócio e operar-se a rescisão contratual (Cláusula 18 do Contrato de Compra e Venda).

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS

Por meio do Contrato de Locação, o empreendimento, composto por suas unidades autônomas e áreas comuns, é objeto de locação entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, para que esta exerça a exploração hoteleira, na qualidade de representante do condomínio hoteleiro, perante a Administradora.

São entendidas como partes do Contrato de Locação, a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária, e a Incorporadora, na qualidade de locadora, sendo que a Incorporadora passará a ser sucedida pelos investidores no Contrato de Locação à medida em que estes adquirem as unidades autônomas imobiliárias, assumindo todos os direitos e as obrigações previstas no referido contrato.

O Contrato de Locação entrará em vigor na data de sua assinatura e vigorará: (i) no período compreendido entre a data de assinatura e o início da Fase Operacional (“Período de Carência”); e (ii) durante o período de 20 (vinte) anos contados do início da Fase Operacional (Cláusula Terceira do Contrato de Locação). Ao fim do prazo inicial de 20 (vinte) anos, o Contrato de Locação será automaticamente renovado por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos. No caso de uma das partes desejar extinguir o Contrato de Locação, por ocasião do vencimento de seu prazo inicial ou ao término de suas prorrogações, esta deverá notificar a outra parte de sua decisão, por carta registrada com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias em relação à data prevista para o término do prazo contratual em curso.

Nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Locação, são obrigações da Locadora: (i) conservar a plena e inteira posse indireta do empreendimento, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela locatária; (ii) não turbar nem esbulhar a posse da locatária sobre o empreendimento e emendar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turvem ou esbulhem tal posse; (iii) não interferir na operação hoteleira e não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da locatária, bem como não interferir na atuação destes; (iv) reconhecer o direito exclusivo da locatária de explorar a atividade hoteleira; (v) notificar imediatamente a locatária sobre qualquer ameaça à continuidade do Contrato de Locação, reconhecendo à locatária o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele; (vi) manter a locatária indene de qualquer tipo de reclamação e/ou ação administrativa e judicial, inclusive trabalhista, fiscal,

creditícia, etc., no que disser respeito à atividade de incorporação imobiliária; (vii) custear as despesas exclusivas da locadora, assim entendidas como (a) depreciação e amortização de edificações, materiais, mobiliário e equipamentos; e (b) imposto de renda e outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os lucros e sobre o capital; (viii) transmitir à locatária a posse provisória do empreendimento, após a assinatura do termo de entrega e recebimento provisório e a posse definitiva, após a assinatura do termo de entrega e recebimento definitivo; (ix) apresentar à locatária o Auto de Conclusão da Obra (HABITE-SE) total, o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento de Elevadores e da Certidão Negativa de Débito da Receita Federal do Brasil, sem prejuízo de colaborar, no que lhe couber, com a obtenção dos demais alvarás e licenças que se fizerem necessários; (x) sanar, no prazo estabelecido no laudo de vistoria provisório, todas as pendências nele relacionadas; (xi) custear as despesas decorrentes do registro do Contrato de Locação no Oficial Registro de Imóveis competente; (xii) contratar e manter vigentes, até o início da fase operacional do empreendimento, os seguros necessários; e (xiii) realizar, por sua conta, durante o período de garantia previsto em lei e no Memorial Descritivo de Obras do empreendimento, os reparos relacionados a defeitos de construção ou de instalações que forem detectados no empreendimento, caso sejam objeto da garantia.

São obrigações da locatária, nos termos da Cláusula Quinta do Contrato de Locação: (i) providenciar o registro do Contrato de Locação no Oficial Registro de Imóveis competente e repassar o custo de tal registro à locadora; (ii) operar o empreendimento, em observância ao Contrato de Administração de Hotéis, por sua conta e risco, salvo aqueles riscos que são da ora locadora, na qualidade de incorporadora do empreendimento, e de seus sucessores a qualquer título, tais como: pessoal anteriormente contratado, aspectos construtivos, ações e processos de qualquer espécie de sua responsabilidade, hipotecas, arrestos, penhoras e outros riscos que foram por ela assumidos; (iii) representar a locadora perante a Administradora, nos termos do Contrato de Administração de Hotéis; (iv) receber o Lucro Operacional Bruto do empreendimento, assumindo inteira responsabilidade pela movimentação da conta com o respectivo valor, bem como pelo pagamento à locadora do Aluguel e pelo recolhimento da guia para pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) referente ao empreendimento; (v) diligenciar para que o empreendimento seja mantido em bom estado, efetuando, ou mandando efetuar, os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não decorram de vícios de construção, de produtos ou de instalações; (vi) apresentar, mensalmente, à locadora, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês seguinte ao vencido, relatório operacional do empreendimento elaborado pela Administradora, nos termos do Contrato de Administração de Hotéis. Esses demonstrativos servirão de base à apuração do Aluguel mensal a ser recebido pela locadora; (vii) cooperar com os auditores independentes, contratados pela locadora, para examinar os livros e documentos contábeis e fiscais do empreendimento exclusivamente em relação aos registros das receitas. O custo de todas as auditorias ficará a cargo

da locadora. Os auditores serão escolhidos de comum acordo entre as partes, dentre as empresas de reputação internacional e especializadas em hotelaria; (viii) manter válidas, com a assistência da locadora, no que for necessário, todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do empreendimento, com custos suportados pelo empreendimento; (ix) iniciar a fase operacional, no prazo estipulado no Contrato de Administração de Hotéis; (x) contratar os seguros necessários, nos termos da Cláusula Décima Primeira do Contrato de Locação; (xi) apresentar à locadora, anualmente, o orçamento anual do empreendimento elaborado nos termos previstos no Contrato de Administração de Hotéis; (xii) pagar o Aluguel mensal à locadora, na forma definida na Cláusula Sexta do Contrato de Locação; (xiii) reter, quando do pagamento do Aluguel à locadora, o valor referente à Taxa de Representação; (xiv) elaborar e divulgar, na página do empreendimento, no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do empreendimento hoteleiro, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e (xv) elaborar e divulgar, na página do empreendimento, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM. A locatária será responsável pela elaboração e divulgação das informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais do empreendimento a partir do início de sua fase operacional.

Após o decurso do Prazo de Carência, o Aluguel a ser pago mensalmente pela locatária à locadora será representado pelo valor equivalente ao Lucro Operacional Bruto mensal após deduzido o valor referente à Taxa de Representação e o valor necessário ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Após a subrogação dos investidores na qualidade de locadora, o Aluguel será pago a eles individualmente proporcionalmente às suas frações ideias no empreendimento. O Aluguel será pago à locadora, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido. Se não houve Lucro Operacional, não haverá pagamento de qualquer valor à locadora. Qualquer tolerância da locadora quanto ao recebimento do Aluguel que lhe for devido fora dos prazos pactuados, importará em atualização dos valores na forma prevista acima, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die* bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido.

A Taxa de Representação será equivalente ao percentual de 1% (um por cento) do Lucro Operacional Bruto e será devido mensalmente à locatária (Operadora Hoteleira) até o 20º (vigésimo) dia útil do mês seguinte ao vencido.

Cada uma das partes será responsável perante o Fisco pelos valores dos tributos devidos em virtude de suas respectivas receitas e atividades.

Nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Locação, o pessoal que a qualquer título for utilizado na operação do empreendimento, não terá com a locadora relação jurídica de qualquer natureza, salvo aquelas relações que eventualmente existam no que se refere às contratações anteriores a presente locação.

Em caso de destruição total ou parcial do empreendimento, serão observadas as regras previstas na Cláusula 12 do Contrato de Administração de Hotéis, ficando o Contrato de Locação suspenso de pleno direito até a solução da questão, se subordinando à vigência daquele contrato.

Nenhuma modificação, acréscimo ou melhoria que implique na alteração de estrutura ou que acarrete a mudança de categoria do empreendimento, poderá ser efetuada sem o consentimento formal das partes (Cláusula Décima do Contrato de Locação).

As partes deverão resolver amigavelmente todas as dúvidas ou divergências oriundas do contrato, para o que se dispõem à realização de reuniões, sempre que necessário for.

Serão motivos para rescisão do Contrato de Locação: (i) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou o decreto da falência de qualquer das partes, a critério da outra parte; (ii) violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do contrato. Neste caso, a parte prejudicada deverá notificar a outra a esse respeito, através de carta protocolada com aviso de recebimento, para que, no prazo de 30 (trinta) dias, a violação ou descumprimento sejam sanados. Caso não sejam sanados no prazo supra mencionado, a parte prejudicada poderá pleitear a rescisão do contrato; e (iii) a rescisão do Contrato de Administração de Hotéis. O pleito de rescisão imotivada do Contrato de Locação por uma das partes, acarretará à parte que a pleiteou à penalidade prevista na Cláusula 12.5 do referido contrato.

As partes declaram e concordam que constitui requisito básico e indispensável à operação do empreendimento a congregação da totalidade das unidades autônomas e áreas comuns do empreendimento, as quais deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira. Na hipótese de ocorrer a retirada total ou parcial das unidades autônomas do empreendimento, contrariando o objeto do contrato, a locatária, a seu exclusivo critério, poderá denunciar o contrato, devendo a locadora indenizá-la na forma prevista na Cláusula 12.5.

No caso da rescisão do contrato por violação ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, a parte prejudicada receberá uma indenização equivalente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) multiplicado pelo número de unidades autônomas integrantes do empreendimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais perdas e danos sofridos.

As partes concordam, excepcionalmente, que se houver a rescisão do Contrato de Locação, no período compreendido entre a sua data de assinatura e o início da Fase Operacional, em virtude dos seguintes e exclusivos motivos que possam inviabilizar o empreendimento, quais sejam: (i) alteração e/ou impedimento da legislação vigente, (ii) determinações administrativas ou (iii) decisões judiciais decorrentes de ações promovidas pelo Ministério Público ou por quaisquer terceiros, ou ainda (iv) a denúncia da incorporação, pela locadora, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, dentro do prazo de carência, conforme art. 34 da Lei nº 4.591/64, a locatária e a locadora acordam que, nessas únicas e exclusivas hipóteses, desde que devidamente comprovadas, este instrumento poderá ser rescindido por ambas as partes sem o pagamento da multa prevista acima.

Na hipótese de o empreendimento não ser viabilizado pelos motivos previstos no item anterior por culpa exclusiva da locadora, o Contrato de Locação poderá ser rescindido pela locatária, estando a locadora, nesta hipótese, obrigada ao pagamento da multa em favor da locatária nos termos previstos na cláusula 12.5 mencionada acima.

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS

Por meio do Contrato de Administração de Hotéis, a Incorporadora, na qualidade de proprietária do empreendimento, contratou a Administradora para operar e administrar o hotel, de acordo com os termos e condições nele descritos. Pelo Contrato de Administração de Hotéis, a Incorporadora investiu a Administradora do direito pleno e exclusivo de supervisionar, dirigir e controlar a administração, operação e promoção do hotel e do negócio em conformidade com os termos previstos no contrato.

O prazo inicial do Contrato de Administração de Hotéis iniciar-se-á na data de assinatura e perdurará por um período de 20 (vinte) anos civis completos após o primeiro dia 1º de janeiro que ocorrer após a data de inauguração do hotel, salvo se rescindido antecipadamente nas hipóteses previstas no referido contrato. A menos que qualquer das partes faça notificação escrita à outra parte, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, no sentido de que não deseja estender o prazo inicial do Contrato de Administração de Hotéis, o contrato será estendido sem exigência de qualquer providência por períodos subsequente de 5 (cinco) anos.

A data de inauguração do hotel, nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Administração de Hotéis, será mutuamente convencionada entre a Incorporadora/Operadora Hoteleira e a Administradora. A Incorporadora/Operadora Hoteleira deverá notificar por escrito a Administradora a respeito da data de inauguração prevista: (i) 9 (nove) meses antes da data de inauguração prevista; (b) 6 (seis) meses antes da data de inauguração prevista; e (iii) 3 (três) meses antes da data de inauguração prevista. Pelo menos 10 (dez) dias antes da data de *soft opening* ou da data de inauguração, uma vistoria pré-inauguração será realizada pela Administradora para determinar se o hotel foi construído, mobiliado e equipado de acordo com os padrões estabelecidos no contrato. Caso a Administradora determine que o hotel não foi construído, mobiliado e/ou equipado de acordo com os padrões, ela notificará a Incorporadora/Operadora Hoteleira acerca disso e estas estarão obrigadas a retificar o mesmo antes da inauguração do hotel.

Durante a vigência do Contrato de Administração de Hotéis, o hotel operará sob a denominação NH Feira de Santana, em observância aos termos previstos no Contrato de Licença e Royalties.

Nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Administração de Hotéis, ao desempenhar suas funções, a Administradora atuará unicamente por conta dos proprietários e todas as despesas incorridas pela Administradora nesse sentido serão arcadas pelos proprietários. Todos os recursos em contas do negócio, incluindo a conta operacional e a Reserva para Mobiliário, Instalações e Equipamentos, são de propriedade do proprietário, o risco de perda com relação aos recursos nas contas operacionais serão arcadas pelos proprietários. Todas as dívidas e passivos incorridos pela Administradora por conta do negócio e do hotel no curso do negócio serão dívidas e passivos dos proprietários e a Administradora não será responsável ou responsabilizada por quaisquer dessas dívidas, passivos ou obrigações em virtude da sua administração, supervisão, direção ou operação do hotel e/ou do negócio por qualquer outro motivo.

A partir da data de inauguração do hotel, o gerente geral estará disponível para se reunir com os proprietários, através da Operadora Hoteleira, mensalmente e a Administradora estará disponível para se reunir com os proprietários, através da Operadora Hoteleira, trimestralmente. Nas reuniões entre a Administradora e a Operadora Hoteleira, as partes revisarão e discutirão os relatórios mensais, mudanças significativas e assuntos genéricos, se houver, relacionados ao hotel.

As obrigações da Administradora estão exaustivamente elencadas na Cláusula 5.1 do Contrato de Administração de Hotéis. Não obstante, será exigida a aprovação dos proprietários para: (i) dar seguimento a, ou contestar, qualquer demanda significativa decorrente da operação do hotel que não esteja coberta por seguro ou à qual a seguradora negue cobertura ou que afete a marca; (ii) a celebração de qualquer locação ou outro contrato que tenha prazo superior a um ano, a menos que

tal locação ou contrato possa ser rescindido pelo proprietário, ou pela Administradora em nome do proprietário, sem multa e mediante notificação de 120 (cento e vinte) dias ou menos; (iii) a celebração de qualquer locação ou outro contrato que exija pagamentos anuais total superiores a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), com exceção de contratos envolvendo (a) serviços de marketing do grupo; (b) suprimentos perecíveis; (c) serviços públicos; e (d) remuneração ou benefícios de empregados; e (iv) a tomada de qualquer empréstimo em dinheiro ou a celebração de qualquer obrigação de crédito em nome e por conta do proprietário, salvo contas a pagar relativas a produtos e serviços incorridos no curso normal das atividades de operação do hotel, em conformidade com o Contrato de Administração de Hotéis.

As obrigações dos proprietários, por sua vez, estão exhaustivamente elencadas na Cláusula 6.1 do Contrato de Administração de Hotéis e incluem: (a) garantir que o hotel seja a todo tempo mantido em conformidade com os padrões e em ordem e boas condições de funcionamento; (b) pagar por todos os itens necessários para operar o hotel, incluindo, sem limitação, a folha de pagamento e custos correlatos para todos os empregados, incluindo benefícios a empregados, as despesas operacionais, OE&S e Investimentos de capital (incluindo mobiliário, instalações e equipamentos) de toda espécie e natureza e a todo tempo prover capital de giro adequado. Na medida em que os recursos necessários para a operação do hotel não sejam gerados pelo negócio ou não estejam disponíveis na conta operacional, ou caso a Administradora preveja que ocorrerá um déficit, os proprietários proverão tais recursos dentro de 7 (sete) dias após o recebimento de notificação da Administradora; (c) não fazer qualquer coisa, ou permitir que ocorra qualquer coisa que possa prejudicar ou afetar diversamente o hotel, o negócio ou a marca; (d) obter e manter ao longo do prazo de vigência do contrato todas as licenças e fornecer à Administradora cópias das mesmas na medida em que estejam disponíveis; (e) cuidar para que o hotel participe de e cumpra todos os programas de gerenciamento de risco, seguros, compliance e auditoria (incluindo os programas que constituam serviços adicionais e procedimentos exigidos em outros hotéis do grupo; (f) realizar quaisquer reparos de natureza estrutural ou capital com relação ao edifício razoavelmente solicitados pela Administradora para manter ou reparar o hotel, ou que sejam necessários ou convenientes para garantir que o hotel e suas operações cumpram, e estejam em condições compatíveis com os padrões; (g) fazer quaisquer dispêndios necessários no âmbito de quaisquer exigências; e (h) os proprietários serão diretamente responsáveis por e pagarão todos os custos do empreendimento.

Nos termos da Cláusula 7.1 do Contrato de Administração de Hotéis, a Receita Total será aplicada pela Administradora na seguinte ordem de preferência: (i) primeiro, para pagar as Despesas Operacionais; (ii) segundo, para pagar montantes devidos à Administradora; (iii) terceiro, para pagar gastos com Mobiliário, Instalações e Equipamentos; (d) quarto, para ser reservada como Capital de Giro; e (e) quinto, o saldo será pago aos proprietários. Após aplicar os recursos na forma prevista

acima, a Administradora remeterá aos proprietários, a partir da conta operacional, com relação a cada mês, até o 20º dia de cada mês subsequente, todos os recursos, se houve, remanescentes na conta operacional.

A título de remuneração da Administradora pela administração e operação do hotel, os proprietários pagarão à Administradora as Taxas de Administração a partir da data de inauguração. As Taxas de Administração serão pagas mensalmente com base nas contas mensais do hotel no ou antes do 20º (vigésimo) dia do mês seguinte com relação ao mês imediatamente anterior. A Administradora está autorizada a pagar a si própria ou a suas afiliadas com recursos da conta operacional.

A Administradora, no prazo máximo de 60 dias antes do início da data de inauguração e de cada exercício social subsequente, submeterá aos proprietários, por meio da Operadora Hoteleira, um orçamento para aprovação (Cláusula 8.1 do Contrato de Administração de Hotéis). Adicionalmente, a Administradora entregará relatórios mensais aos proprietários, no ou antes do 20º (vigésimo) dia de cada período de contabilização mensal durante o prazo de vigência do contrato, com relação ao período de contabilização mensal anterior (Cláusula 8.5 do Contrato de Administração de Hotéis). Ainda, a Administradora preparará as contas do negócio para cada exercício social e as fornecerá ao auditor tão logo quanto possível após o encerramento de cada exercício social (Cláusula 8.6 do Contrato de Administração de Hotéis).

Os investidores custearão os gastos com Mobiliário, Instalações e Equipamentos descritos no orçamento. A contribuição à Reserva para Mobiliário, Instalações e Equipamentos será acumulada mensalmente em uma reserva para Mobiliário, Instalações e Equipamentos nocional. Gastos com reparos ou itens de reposição de Mobiliário, Instalações e Equipamentos aprovados serão creditados contra a reserva. Caso os investidores deixem de disponibilizar à Administradora os recursos necessários para gastos com Mobiliário, Instalações e Equipamentos, esse mecanismo nocional não mais se aplicará e uma reserva efetiva de caixa será exigida dali em diante (sem prejuízo de quaisquer outros direitos e tutelas disponíveis à Administradora), em cuja hipótese a Administradora depositará a partir da conta operacional um montante equivalente à contribuição à Reserva para Mobiliário, Instalações e Equipamentos em uma conta específica ao final de cada período de contabilização mensal (Cláusula 9.2 do Contrato de Administração de Hotéis).

Os investidores contratarão e manterão todos os seguros previstos na Cláusula 10 do Contrato de Administração de Hotéis.

Nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Administração de Hotéis, a Administradora terá Direito de Primeira Oferta caso os investidores desejem transferir o hotel, o negócio ou o terreno, devendo observar os procedimentos ali previstos.

Caso o hotel ou qualquer parte do mesmo seja danificado ou destruído durante o prazo de vigência do Contrato de Administração de Hotéis, mas o dano ou destruição não chegue a constituir uma destruição total, os investidores, às suas custas e expensas e com a devida diligência repararão, reconstruirão, reporão e restaurarão o hotel substancialmente à mesma condição em que se encontrava antes do dano ou da destruição, garantindo que o hotel esteja de acordo com os padrões (Cláusula 12.1 do Contrato de Administração de Hotéis). No caso de dano ou destruição total do hotel, deverão ser observadas as disposições previstas na Cláusula 12.2. do Contrato de Administração de Hotéis.

As hipóteses de rescisão do Contrato de Administração de Hotéis estão previstas na Cláusula 13 do referido contrato e as formas de resolução de litígio, incluindo a previsão de cláusula arbitral, estão previstas na Cláusula 16 do contrato.

CONTRATO DE LICENÇA E ROYALTIES

O Contrato de Licença e Royalties e o seu 1º Aditamento, celebrado entre a Incorporadora, na qualidade de Licenciada, e a Administradora, na qualidade de Licenciante, preveem as condições para o uso da marca “NH” pelo hotel. Nos termos do referido contrato, a Administradora reconhece a licença limitada, revogável, sem caráter de exclusividade e intransferível da Incorporadora para utilização da marca no hotel, podendo utilizar a marca na promoção, administração e operação do hotel, sempre em observância aos termos e condições previstos no Contrato de Administração de Hotéis e no Contrato de Licença e Royalties. A Incorporadora não terá direito de usar a marca antes da data de inauguração do hotel sem a autorização prévia e por escrito da Administradora.

A vigência do Contrato de Licença e Royalties terá início na data de sua assinatura e terminará na data de término ou rescisão do Contrato de Administração de Hotéis, independentemente do motivo (Cláusula 3).

Durante a vigência do Contrato de Licença e Royalties, a Administradora fará jus a uma Taxa de Royalties equivalente a 1% (um por cento) da Receita Total por mês, a ser paga no ou antes do 15º (vigesimo quinto) dia de cada mês em relação ao mês anterior (Cláusula 4).

A Incorporadora/Operadora Hoteleira não poderá fazer qualquer pedido de ou registrar as marcas ou os materiais exclusivos, conforme definido no referido contrato, ou quaisquer de suas variações perante qualquer registro comercial ou de marcas, em qualquer lugar do mundo, sem a autorização prévia, expressa e por escrito da Administradora, a qual poderá ser concedida ou negada a seu exclusivo critério. Durante a vigência do contrato, o hotel carregará o nome acordado no Contrato de Administração de Hotéis. A Incorporadora compromete-se a usar as marcas ou materiais exclusivos sempre de acordo com os mais altos padrões a serem mantidos nas marcas ou materiais exclusivos e a buscar manter a sua distinção e reputação, conforme determinado pela Administradora, cessando imediatamente qualquer uso que não seja consistente com tais padrões.

A Incorporadora, às custas da Administradora, celebrará todos os contratos e assinará todos os documentos, bem como cooperará com a Administradora em relação a todos os registros adequados em órgãos públicos, inclusive no órgão oficial do país para que a Administradora preserve, proteja e registre adequadamente seus direitos exclusivos previstos no contrato, e fará com que o Contrato de Licenciamento e Royalties constitua e permaneça, durante a sua vigência, um contrato válido e vinculante executável nos tribunais do país. A Incorporadora nomeia e constitui a Administradora como sua procuradora, com poderes para realizar todos e quaisquer atos necessários para tanto.

Se qualquer das partes se tornar inadimplente em relação às obrigações assumidas no Contrato de Licenciamento e Royalties, não sanada no prazo de 60 (sessenta) dias, nos termos das hipóteses previstas na Cláusula 6.1 do referido contrato, então a outra parte poderá rescindir o contrato. Se a Incorporadora buscar rescindir ou for considerada como tendo rescindido o Contrato de Licenciamento e Royalties sem justa causa, ou a Administradora tiver o direito de rescindir por justa causa, ou de qualquer outra maneira considerar o contrato rescindido, e optar por fazê-lo, a Administradora poderá rescindir o Contrato de Administração de Hotéis, nos termos da Cláusula 13.3 do contrato de administração.

A Incorporadora será responsável por e indenizará a Administradora e as suas afiliadas contra toda e qualquer responsabilidade, perda, dano, ação, obrigação, penalidade, exigência, processo, custo, custas, honorários profissionais e demais despesas de qualquer natureza, que sejam de qualquer maneira incorridos ou sobreidos pela Administradora em decorrência de qualquer conflito, ações ou procedimentos de responsabilidade civil ajuizados contra a Administradora em relação ao hotel por qualquer terceiro que busque qualquer medida contra a Administradora, salvo na medida em que tais reivindicações decorram da negligência grave ou dolo da Administradora (Cláusula 9.1).

Nos termos da Cláusula 12.1, a Incorporadora terá o direito de ceder ou transferir os seus direitos e obrigações estabelecidos no Contrato de Licença e Royalties a qualquer pessoa à qual a

Incorporadora simultaneamente ceder ou transferir a sua participação no Contrato de Administração de Hotéis ou no hotel, de acordo com os termos do Contrato de Administração de Hotéis.

Ainda, nos termos da Cláusula 13.1, a Administradora ou suas afiliadas não serão consideradas patrocinadora da Oferta descrita neste Prospecto, não tendo qualquer responsabilidade pelo seu conteúdo.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Mediante a aquisição de uma ou mais unidade autônoma integrante dos Contratos de Investimento Coletivo, o investidor deverá comprometer-se a cumprir e fazer respeitar as normas e exigências constantes da Convenção de Condomínio do empreendimento. A Convenção de Condomínio é o instrumento legal que disciplina a utilização, manutenção e exploração do empreendimento por parte de todos os condôminos e vigorará mesmo depois do término do Contrato de Locação e do Contrato de Administração de Hotéis, sendo que suas disposições deverão ser observadas inclusive na hipótese de afastamento da Operadora Hoteleira e da Administradora.

Atualmente está em vigor a Convenção de Condomínio em Construção, aprovada pelos condôminos em 25 de março de 2013.

O Condomínio de Construção se reunirá em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre: (a) assuntos de interesse do Condomínio de Construção; (b) alterações no projeto e/ou nas especificações da obra, que acarretem aumento ou redução de áreas ou serviços a executar, inclusive de seus respectivos custos; (c) alterações no prazo de execução da obra; (d) casos omissos; e (e) constituir e eleger Conselho Consultivo diferente do constituído na Convenção. Todas as decisões da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto quanto a modificações da fachada do edifício, cuja deliberação dependerá do voto de Condôminos que representem, pelo menos, dois terços do total das frações ideais do terreno e desde que tenham a aprovação do arquiteto autor do projeto e da Construtora.

As reuniões de Assembleia Geral poderão ser convocadas pela Comissão de Representantes, pela Construtora ou por condôminos que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) do total das frações ideais, mediante carta protocolada ou por edital publicado em jornal de grande circulação, editado na cidade de Feira de Santana, com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

O Condomínio de Construção será representado, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, por um dos membros titulares da Comissão de Representantes, representação essa que será exercida

na forma da lei, independentemente de qualquer instrumento específico outorgado pelos condôminos.

Conforme estabelecido no art. 61 da Lei nº 4.591/64, a Comissão de Representantes terá poderes, em nome de todos os condôminos, para: (i) examinar os balancetes organizados pela Construtora, os recebimentos e despesas do Condomínio de Construção, aprova-los ou impugná-los; (ii) fiscalizar licitações relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes; (iii) contratar, em nome do Condomínio de Construção, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e/ou o prazo da obra, e não estejam em desacordo com o parecer técnico da Construtora; (iv) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção; (v) exercer as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos condôminos e fiscalizadora da construção; (vi) praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do Condomínio de Construção.

A Comissão de Representantes também poderá: (i) contratar engenheiro fiscal ou auditor contábil para a obra, fixando sua respectiva remuneração, sendo esse custo rateado entre os condôminos; (ii) aprovar os valores das cotas de construção e as atualizações orçamentárias apresentadas pela Construtora; e (iii) autorizar a realização de serviços e despesas extraordinárias no valor de até 2% (dois por cento) do valor do orçamento atualizado.

Serão de inteira e exclusiva responsabilidade do Condomínio de Construção todas as despesas com eventuais indenizações e/ou reparos e consertos decorrentes de quaisquer danos e/ou questões com proprietários de terrenos e/ou construções lindeiros, bem assim em relação aos bens desses proprietários, ou de terceiros que se encontrem nesses terrenos e/ou construções. Serão de inteira responsabilidade do Condomínio de Construção os custos com as taxas públicas (IPTU, Taxa de Iluminação, etc.), bem como os custos para realização de Assembleias e Reuniões de condôminos.

O não pagamento de quaisquer quotas mensais de custeio a obra, na data de seu vencimento, importará em multa de 2% (dois por cento) mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e atualização monetária, pro rata die, de acordo com os índices utilizados para correção dos saldos das cadernetas de poupança, exceto quando às unidades autônomas e suas respectivas frações ideais não comercializadas, que sofrerão apenas atualização.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO MULTIUSO

O Contrato de Prestação de Serviços de Administração da Construção de Prédio Multiuso (“Contrato de Construção”) foi celebrado entre o Condomínio de Construção Edifício Charmant Hotel & Business, na qualidade de contratante, e a Construtora, na qualidade de contratada.

O Contrato de Construção tem por objeto a coordenação, supervisão e administração da execução dos serviços de construção civil do Condomínio de Construção, de suas instalações, montagem, urbanização e desenvolvimento de todos os projetos executivos, assim como, aluguel de máquinas e equipamentos, aquisição de ferramentas e de material, contratação de mão de obra de tudo mais que se fizer necessário para a construção do referido empreendimento, de conformidade com os projetos, especificações e memorial descritivo aprovados.

Para compras ou contratações acima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), coletas de preços deverão ser submetidas pela Construtora à Comissão de Representantes do Condomínio de Construção para aprovação, bem como aquelas de valor superior a R\$ 1.000,00 (mil reais) cujo pagamento tenha que ser antecipado.

O Condomínio de Construção pagará à Construtora, como remuneração pelos seus serviços, a taxa de administração resultante da aplicação do percentual de 15% (quinze por cento) sobre o custo da obra.

O valor estimado para o montante do custo da construção do empreendimento como um todo, consoante orçamento elaborado no mês de janeiro de 2013, era de R\$ 62.041.654,04 (sessenta e dois milhões, quarenta e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e quatro centavos), o qual, atualizado na presente data, é de R\$ 152.919.438,40 (cento e cinquenta e dois milhões, novecentos e dezenove mil, quatrocentos e trinta e oito reais e quarenta centavos), já incluída nesse valor a taxa de administração de 15% (quinze por cento). O valor atualizado para o montante do custo da construção somente do hotel é de R\$ 65.755.358,51 (sessenta e cinco milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e um centavos). O valor mencionado é a estimativa do montante de custos e deverá ser atualizado, mensalmente, com a aplicação da variação percentual do índice de evolução dos custos da construção civil INCC-DI, publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Pelo menos semestralmente, em comum acordo entre a Comissão de Representantes e a Construtora, a estimativa dos custos e o cronograma físico-financeiro da obra são revistos, de modo a adequá-los à real situação do empreendimento e à conjuntura econômica do momento. Independentemente da atualização monetária, os valores dos

custos inicialmente orçados poderão sofrer alterações decorrentes de eventos técnicos que venham a surgir após o início da obra. Havendo revisão de estimativa de custos das obras, a Comissão de Representantes e a Construtora poderão estipular, em função das necessidades das obras, alterações quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações. Caso haja majoração das prestações, os condôminos deverão ter conhecimento do novo esquema de contribuições, com antecedência de 45 (quarenta e cinco) dias da data em que deverão efetivar o pagamento das primeiras prestações alteradas.

As obrigações da Construtora estão previstas de forma detalhada na Cláusula 9.1 do Contrato de Construção e as obrigações do Condomínio de Construção estão previstas na Cláusula 10.1 do referido instrumento.

O Contrato de Construção poderá ser rescindido em razão da falta de pagamento das obrigações assumidas pelo Condomínio de Construção, bem como nas demais hipóteses previstas na Cláusula 13 do Contrato de Construção.

DADOS DA OFERTA

(i) NÚMERO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO OFERTADOS

90 (noventa) unidades autônomas imobiliárias.

(ii) ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

Os Contratos de Investimento Coletivo objeto desta Oferta estão estruturados por meio de 3 (três) principais contratos, quais sejam: (a) o Contrato de Compra e Venda; (b) o Contrato de Locação; e (c) o Contrato de Administração de Hotéis. Ao adquirir a unidade autônoma, o investidor assinará o Contrato de Compra e Venda, o qual regulará, além da transferência da propriedade da unidade autônoma da Incorporadora para o investidor, a obrigatoriedade de adesão ao sistema de locação em grupo (“Pool Hoteleiro”), conforme acima detalhado. No mesmo ato, o investidor atestará ciência ao Contrato de Locação, o qual estabelece a locação da integralidade das unidades autônomas em favor da Operadora Hoteleira para que essa possa explorar o empreendimento perante a Administradora, bem como a forma de remuneração devida aos investidores em decorrência desta atividade. Após a conclusão da incorporação, os investidores sub-rogar-se-ão nos direitos e obrigações pactuados pela Incorporadora. Além do Contrato de Locação, os investidores também atestarão ciência ao Contrato de Administração de Hotéis celebrado entre a Incorporadora e a Administradora, o qual estabelece todos os termos e condições para a operação do NH Feira de Santana.

A incorporação imobiliária do empreendimento está sendo realizada nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591/64”) e da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil Brasileiro”).

(iii) PREÇOS UNITÁRIOS DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

Os preços unitários dos Contratos de Investimento Coletivo estão descritos na tabela abaixo, de acordo com a característica de cada unidade autônoma:

Suíte	Área Privativa	Área Útil	Valor
1605	33,80	29,92	R\$ 344.501,09
1608	31,61	27,33	R\$ 322.179,87
1612	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
1614	31,61	27,33	R\$ 322.179,87
1706	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
1712	34,26	30,40	R\$ 349.189,57

Suíte	Área Privativa	Área Útil	Valor
1714	31,61	27,33	R\$ 322.179,87
1803	31,25	23,23	R\$ 260.821,98
1804	26,80	24,44	R\$ 273.154,71
1811	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
1812	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
1813	25,59	23,23	R\$ 260.821,98
1814	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
1903	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
1906	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
1911	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
1912	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
1914	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2003	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
2006	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
2008	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2011	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2012	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2014	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2103	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
2104	26,80	24,44	R\$ 273.154,71
2105	26,80	24,44	R\$ 273.154,71
2106	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
2108	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2111	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2112	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2114	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2207	25,59	23,23	R\$ 260.821,98
2211	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2212	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2308	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2311	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2312	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2314	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2401	23,32	20,54	R\$ 237.685,37

Suíte	Área Privativa	Área Útil	Valor
2404	26,80	24,22	R\$ 273.154,71
2405	26,80	24,22	R\$ 273.154,71
2406	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
2408	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2411	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2412	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2504	26,80	24,22	R\$ 273.154,71
2505	26,80	24,22	R\$ 273.154,71
2507	25,59	23,23	R\$ 260.821,98
2508	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2510	25,59	23,23	R\$ 260.821,98
2511	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2512	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2513	25,59	23,23	R\$ 260.821,98
2514	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2602	25,59	23,23	R\$ 260.821,98
2603	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
2604	26,80	24,22	R\$ 273.154,71
2605	26,80	24,22	R\$ 273.154,71
2606	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
2608	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2611	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2612	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2613	25,59	23,23	R\$ 260.821,98
2614	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2705	26,80	24,22	R\$ 273.154,71
2706	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
2707	25,59	23,23	R\$ 260.821,98
2708	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2711	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2712	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2714	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2801	23,32	20,54	R\$ 237.685,37
2804	26,80	24,22	R\$ 273.154,71

Suíte	Área Privativa	Área Útil	Valor
2805	26,80	24,22	R\$ 273.154,71
2808	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2811	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2812	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
2814	26,25	23,23	R\$ 267.548,93
2901	23,32	20,54	R\$ 237.685,37
2905	26,80	24,22	R\$ 273.154,71
2906	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
2911	34,26	30,40	R\$ 349.189,57
3014	31,60	27,33	R\$ 322.077,94
3101	31,25	28,04	R\$ 318.510,63
3102	25,59	23,23	R\$ 260.821,98
3103	31,60	27,33	R\$ 322.077,94
3104	28,68	24,75	R\$ 292.316,31
3105	25,59	23,23	R\$ 260.821,98
3106	34,26	30,40	R\$ 349.189,57

(iv) VALOR TOTAL DA OFERTA

R\$ 27.148.520,83 (vinte e sete milhões, cento e quarenta e oito mil, quinhentos e vinte reais e oitenta e três centavos).

(v) DATA DE INÍCIO DA OFERTA

A data de início da Oferta é 04 de outubro de 2022.

(vi) DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA

As unidades autônomas hoteleiras serão comercializadas no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início da distribuição da Oferta, podendo ser prorrogado por uma única vez por um igual período. Ao final da Oferta, o seu encerramento será comunicado nos termos do modelo de Anúncio de Encerramento da Oferta.

(vii) ESTIMATIVA DE ENTREGA DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO E DE INÍCIO DA OPERAÇÃO HOTELEIRA

A data estimada de entrega das obras do Empreendimento é outubro de 2022 e a data estimada para o início da operação hoteleira é dezembro de 2022. Ressalta-se que, nos termos do item (ix)

presente na seção “Fatores de Risco”, o atraso na entrega da obra poderá diminuir a taxa de retorno do empreendimento.

INFORMAÇÕES SOBRE A FORMA DE REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES, OPERADORA HOTELEIRA E ADMINISTRADORA

REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES

A remuneração dos investidores dos Contratos de Investimento Coletivo será realizada mensalmente por meio do pagamento, pela Operadora, do Aluguel convencionado no Contrato de Locação. Nos termos do Contrato de Locação, os Aluguel será variável e equivalente ao Lucro Operacional Bruto do empreendimento, após deduzida a Taxa de Representação, conforme definida abaixo, e o valor referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) do imóvel. O Aluguel será pago aos investidores proporcionalmente às suas frações ideais de terreno até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido. Se não houver Lucro Operacional Bruto, não haverá o pagamento de qualquer valor a título de Aluguel.

Entende-se por Lucro Operacional Bruto o resultado apurado da Receita Total após as deduções referentes às Despesas Operacionais, às Taxas de Administração, à Reserva de Mobiliário, Instalações e Equipamentos e ao Capital de Giro do empreendimento.

A Receita Total consistirá de toda a receita, recursos de venda, ou receita de qualquer natureza, tudo determinado em base de competência em conformidade com o GAAP e o Uniform System, após deduzir-se os subsídios para abatimentos e ajustes, sem dinheiro ou em crédito, derivados direta ou indiretamente das operações do hotel sobre as quais a Administradora tenha qualquer responsabilidade direta ou indireta no âmbito do Contrato de Administração de Hotéis, incluindo, sem limitação:

- (a) Aluguéis de quartos;
- (b) Alimentação e bebidas;
- (c) Receitas geradas por serviços de spa e vendas de produtos relacionados a spa;
- (d) Taxas das instalações de fitness e serviços prestados e produtos vendidos em relação aos mesmos;
- (e) Vendas de lojas diretamente administradas pela Administradora nos termos do Contrato de Administração de Hotéis;
- (f) Pagamentos de incentivo ou recompensas de qualquer fonte, e em qualquer forma, atribuíveis à operação do hotel;
- (g) Receita ou renda relacionada à telefonia;
- (h) Receita ou renda relacionada a vendas;

- (i) Comissões;
- (j) Toda a receita recebida de quaisquer concessionários terceiros que operem concessões no hotel no âmbito de qualquer contrato com o proprietário e outras pessoas que ocupem espaços no hotel e/ou prestem serviços a hóspedes no hotel (mas excluindo remuneração recebida no hotel por acomodações ou outros produtos e serviços a serem fornecidos em outros locais, embora arranjados pelo, para ou por conta da Administradora);
- (k) O aluguel de espaço no hotel (ou instalações circunvizinhas, se for o caso) a terceiros;
- (l) O aluguel pela Administradora de carros, equipamentos recreativos e esportivos e outros itens; e
- (m) Pagamentos recebidos pelos investidores no âmbito de seguros de interrupção de atividades.

As Despesas Operacionais, por sua vez, significam o total de todos os custos e despesas pagos ou incorridos com relação ao funcionamento do hotel e calculados em conformidade com o Uniform System e o método de competência, devendo incluir, sem limitação, os seguintes:

- (a) Folha de pagamento e custos correlatos para todos os empregados, incluindo benefícios a empregados;
- (b) Despesas departamentais, despesas gerais e administrativas, o custo de publicidade, marketing e promoções comerciais geradas em nível local ou específicas do hotel; serviços públicos incluindo, sem limitação, aquecimento, ar condicionado, iluminação, energia, água, tratamento e descarte de esgoto, se houve; e reparo e manutenção de rotina, e pequenas alterações com exceção de valores referentes à reposição de mobiliário, instalações e equipamentos e outros investimentos de capital;
- (c) Despesas operacionais relacionadas à operação das instalações de spa e fitness, e a prestação de serviços e venda de produtos relacionados aos mesmos;
- (d) O custo de estoques consumidos na operação do hotel;
- (e) Uma reserva razoável para devedores duvidosos conforme determinada pela Administradora;
- (f) Honorários e despesas do auditor, advogado independente e outros terceiros que prestem serviços com relação ao negócio;
- (g) Honorários e despesas de consultores técnicos, operacionais e outros consultores, especialistas e assessores para serviços especializados relacionados aos trabalhos não rotineiros do hotel;
- (h) Gerenciamento e encargos de serviços cobrados por terceiros para compras ou serviços relacionados a compras;
- (i) Despesas de reservas;
- (j) Comissões, taxas e despesas pagas a agentes de vendas e administradoras e empresas de cartões de crédito com relação ao negócio;

- (k) Custos e despesas operacionais de sistemas computadorizados e linhas de comunicação utilizados com relação ao negócio;
- (l) Quaisquer tributos, impostos, cobranças, lançamentos ou taxas de qualquer natureza cobrados, impostos ou lançados por um departamento governamental, agência, órgão ou subdivisão relacionados à administração, operação ou promoção do hotel ou à condução do negócio, excluindo (i) qualquer tributo sobre a renda cobrado diretamente da Administradora ou dos investidores, ou impostos similares; (ii) quaisquer Impostos prediais sobre ou relacionados ao hotel; e (iii) qualquer tributo devido por conta de ganhos na alienação do hotel ou de seu mobiliário, instalações e equipamentos;
- (m) O custo de todas as licenças incluindo, sem limitação, alvará de funcionamento e licenças para spa e para venda de álcool;
- (n) As Taxas Base pagas; e
- (o) Outros custos e despesas operacionais especificamente previstos no Contrato de Administração de Hotéis que, no entender da Administradora, sejam necessários ou convenientes com relação à condução dos negócios, incluindo despesas reembolsadas à Administradora.

A Reserva de Mobiliário, Instalações e Equipamentos significa a reserva nocional, acumulada mensalmente, para gastos com reparos ou itens de reposição de mobiliário, instalações e equipamentos, apurada a partir da Receita Total em montante equivalente aos percentuais abaixo:

Período de Contabilização Mensal	% da Receita Total
1-12	2%
13-24	2,5%
25-60	3%
61 em diante	4%

Além da Reserva de Mobiliário, Instalações e Equipamentos, os investidores depositarão na conta operacional um valor convencionado como sendo o Capital de Giro inicial para as operações diárias do hotel na ou antes da data de início. O valor necessário ao Capital de Giro será estipulado pela Administradora, conforme orçamento a ser aprovado.

REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

A Operadora Hoteleira, nos termos do Contrato de Locação, será remunerada por meio do pagamento de uma Taxa de Representação, equivalente a 1% (um por cento) do Lucro Operacional

Bruto do empreendimento, conforme definido acima, devido mensalmente até o 20º (vigésimo) dia útil do mês.

REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

A Administradora fará jus ao recebimento das Taxas de Administração, equivalente ao somatório da Taxa Base, da Taxa de Incentivo e da Taxa de Royalties, conforme definidas no Contrato de Administração de Hotéis e no Contrato de Licença e Royalties.

A Taxa Base é calculada como uma porcentagem da Receita Total, conforme acima definida, a ser paga mensalmente e será equivalente a: (i) 1% (um por cento) no primeiro ano de operação do hotel, contado a partir da data de inauguração do hotel; (ii) 1,5% (um e meio por cento) no segundo ano de operação do hotel; e (iii) 2% (dois por cento) no terceiro ano de operação do hotel até o término do Contrato de Administração de Hotéis.

A Taxa de Incentivo será equivalente a 8% (oito por cento) do Lucro Operacional Bruto, a ser pago mensalmente durante todo o primeiro e segundo ano de operação. Decorrido esse período, a Taxa de Incentivo somente deverá ser paga à Administradora se alcançado o percentual mínimo de 85% (oitenta e cinco por cento) do orçamento aprovado. Caso a meta de 85% (oitenta e cinco por cento) não seja alcançada em nenhum ano, a Taxa de Incentivo será diferida para o ano em que 100% (cem por cento) ou mais do orçamento aprovado seja alcançado, momento em que toda a Taxa de Incentivo deverá ser restabelecida.

A Taxa de Royalties será equivalente a 1% (um por cento) da Receita Total mensal, a ser paga no ou antes do 15º (décimo quinto) dia de cada mês em relação ao mês anterior.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de adquirir os Contratos de Investimento Coletivo, os investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes do material da Oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do NH Feira de Santana, bem como o valor patrimonial da unidade autônoma imobiliária adquirida, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados e, por conseguinte, impactar no empreendimento e conseqüentemente no investimento imobiliário.

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

(i) NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O RETORNO FINANCEIRO ATENDERÁ ÀS PROJEÇÕES INICIALMENTE REALIZADAS, COM A POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES NÃO OBTEREM LUCRO OU APURAREM PREJUÍZOS. O retorno financeiro do empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem pretendidas pela Administradora, o controle dos custos de manutenção e despesas do hotel de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Incorporadora, da Operadora Hoteleira ou da Administradora, como a conjuntura econômica do país. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais. Dessa forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento disponibilizado aos investidores. Em caso de resultado operacional negativo, não haverá pagamento de Aluguel, de modo que os investidores não receberão remuneração com o empreendimento no período.

(ii) AS UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS ESTÃO SUJEITAS A DESVALORIZAÇÃO, TENDO EM VISTA, INCLUSIVE, SUA DESTINAÇÃO ESPECÍFICA. Após a aquisição, o valor das unidades autônomas imobiliárias está sujeito às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a unidade autônoma imobiliária adquirida irá se valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos no Brasil poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorizações neste segmento, o que poderá impactar adversamente o valor de cada unidade autônoma imobiliária, e, conseqüentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar

negativamente o valor da unidade autônoma imobiliária. Ademais, caso a economia entre em recessão, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no segmento imobiliário, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades autônomas imobiliárias.

(iii) RECESSÕES ECONÔMICAS PODEM REDUZIR, INTERROMPER OU LEVAR À OPÇÃO POR HOSPEDAGEM EM CONCORRENTES QUE APRESENTEM MENOR PREÇO. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

(iv) O EMPREENDIMENTO SERÁ ALUGADO E OPERADO POR TERCEIROS E ESTARÁ SUJEITO À ADMINISTRAÇÃO DESTES. EVENTUAIS FALHAS EM SUA ADMINISTRAÇÃO PODERÃO AFETAR ADVERSAMENTE SUA SITUAÇÃO FINANCEIRA E SUA IMAGEM. O empreendimento será administrado pela Administradora, uma empresa especializada na administração e exploração de hotéis. O Contrato de Administração de Hotéis é de longo prazo e contém condições de rescisão motivada ou imotivada, mediante pagamento de indenização, o que dificulta a rescisão unilateral imotivada. Não há como garantir que os serviços prestados terão a qualidade esperada ou que o empreendimento será administrado de forma satisfatória. A má qualidade na prestação de serviços ou a má administração do hotel poderão afetar negativamente a imagem do empreendimento e, conseqüentemente, o seu resultado. Ademais, ao final do Contrato de Administração de Hotéis, se este não for renovado, os investidores e a Operadora Hoteleira poderão ter que contratar outra empresa de exploração hoteleira para o empreendimento.

(v) CONDENAÇÕES EM DINHEIRO EM VALOR SIGNIFICATIVO EM PROCESSOS JUDICIAIS E/OU ADMINISTRATIVOS DECORRENTES DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DA EXPLORAÇÃO HOTELEIRA. Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, entre outros, processos cíveis, trabalhistas, ambientais, fiscais, previdenciários, 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 Administradora, se decorrentes da administração hoteleira

do empreendimento, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o Resultado Operacional do hotel e, conseqüentemente, a remuneração dos investidores.

(vi) POSSIBILIDADE DE SURGIMENTO DE NOVOS CONCORRENTES E/OU O FORTALECIMENTO DOS CONCORRENTES JÁ EXISTENTES, O QUE 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 empreendimento. Deste modo, deve ser levada em conta a possibilidade de que novos concorrentes passem a oferecer produto equivalente ao empreendimento e/ou que os concorrentes atuais fortaleçam-se no mercado, gerando vacância de unidades autônomas hoteleiras ou forçando os preços de estadia para valores mais baixos do que os pretendidos pela Administradora, prejudicando, pois, os resultados do empreendimento e, como consequência, a remuneração dos investidores.

(vii) PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS EM RELAÇÃO ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS, BEM COMO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELA COMPANHIA SEGURADORA, PODERÃO RESULTAR EM PREJUÍZOS AO EMPREENDIMENTO, CAUSANDO EFEITOS ADVERSOS AOS COMPRADORES DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS. As unidades autônomas imobiliárias serão objeto de diversos seguros contratados pela empresa Operadora Hoteleira, que protegerão os imóveis contra a ocorrência de variados sinistros. Contudo, há determinados tipos de perdas que podem não estar cobertas pelas respectivas apólices. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o empreendimento poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar os seus resultados e, conseqüentemente, o retorno financeiro dos investidores.

(viii) DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS RELACIONADAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS PODEM AFETAR O RETORNO FINANCEIRO DOS INVESTIDORES. Os investidores estarão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como reparos e manutenção que não sejam de rotina do empreendimento. O pagamento de tais despesas poderá significar redução no resultado do investimento e, conseqüentemente, no retorno financeiro dos investidores. Ademais, os valores que usualmente são destinados à manutenção das unidades autônomas imobiliárias podem ser considerados insuficientes na prática para que a manutenção se dê em padrões adequados. O aumento de tais provisões para manutenção das unidades autônomas imobiliárias poderá ensejar uma redução no retorno financeiro esperado pelo investidor.

(ix) O ATRASO NA CONSTRUÇÃO E ENTREGA DO EMPREENDIMENTO PODERÁ DIMINUIR A TAXA DE RETORNO DO INVESTIMENTO. O atraso na construção e entrega do empreendimento acarretará na demora em se iniciar a operação hoteleira, o que, a depender dos índices de inflação e taxas de juros praticadas no mercado financeiro, poderá alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade Econômico e Financeiro e, por conseguinte, diminuir a taxa de retorno esperada pelo investidor.

(x) O INADIMPLENTO DA INCORPORADORA EM CONTRATO DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, COM GARANTIA REAL, PODERÁ ALCANÇAR A UNIDADE AUTÔNOMA IMOBILIÁRIA QUE CABERÁ AO ADQUIRENTE. Em caso de contratação de financiamento pela Incorporadora para custear a construção do empreendimento, com outorga de garantia real hipotecária, tendo por objeto as unidade autônomas imobiliária, o inadimplemento por parte da Incorporadora em quitar as parcelas do mútuo contratado poderá ensejar a excussão da garantia real pela instituição financeira mutuante, o que poderá prejudicar a aquisição da unidade autônoma imobiliária pelo investidor, resguardados, em seu favor, os recursos de proteção da sua propriedade no bojo do procedimento de excussão da referida hipoteca e as ações de regresso cabíveis contra a Incorporadora.

(xi) A RENTABILIDADE ESTIMADA NO ESTUDO DE VIABILIDADE PODERÁ NÃO OCORRER. A rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento poderá não ocorrer, tendo em vista tratar-se de uma estimativa e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no estudo.

(xii) A OPERAÇÃO HOTELEIRA DEMANDA A OBTENÇÃO DE LICENÇAS E EVENTUAIS MUDANÇAS NA REGULAÇÃO APLICÁVEL PODEM INFLUENCIAR OS RESULTADOS DO EMPREENDIMENTO. As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro demandam a obtenção de diversas licenças. A Operadora Hoteleira e a Administradora se empenharão 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 normativos, o que pode afetar negativamente o empreendimento. Adicionalmente, não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alteração ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o empreendimento 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 empreendimento e limitar o seu retorno financeiro, impactando negativamente na remuneração dos investidores.

(xiii) OS INVESTIDORES PODERÃO TER DIFICULDADE EM SUBSTITUIR A ADMINISTRADORA NAS ATIVIDADES DE HOTELARIA A SEREM DESENVOLVIDAS NO EMPREENDIMENTO. Caso o Contrato de Administração de Hotéis seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos nele previstos, os investidores poderão ter dificuldade em substituir imediatamente a Administradora, sendo que durante o período em que o empreendimento permanecer vazio, os investidores não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, serem chamados, na qualidade de condôminos, a aportar recursos adicionais no empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos, encargos do empreendimento, multas e indenizações.

(xiv) CONFLITO DE INTERESSE RELACIONADO À REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA. A remuneração da Administradora está vinculada à Receita Total do empreendimento, conforme detalhada acima, de modo que esta receberá a sua remuneração independentemente da obtenção de lucro no negócio. O mesmo não ocorre no caso dos investidores, cuja remuneração está vinculada exclusivamente ao Lucro Operacional Bruto.

(xv) POSSIBILIDADE DE EXISTÊNCIA DE PASSIVOS AMBIENTAIS NÃO CONHECIDOS PELA OFERTANTE OU ADVINDOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO. É possível que, conforme a construção do empreendimento avance, ou ainda por motivos de força maior, surjam passivos ambientais não previstos neste momento, que possam afetar negativamente o empreendimento. Dessa forma, passivos ambientais ocultos podem vir a alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade Econômico e Financeiro e diminuir a taxa de retorno esperada pelos investidores.

(xvi) POSSIBILIDADE DA OFERTANTE EXERCER INFLUÊNCIA NAS ASSEMBLEIAS DE CONDÔMINOS CASO MANTENHA EM SUA PROPRIEDADE UNIDADES AUTÔNOMAS DO EMPREENDIMENTO. As unidades autônomas imobiliárias hoteleiras serão ofertadas a terceiros, de modo que a Ofertante, ou qualquer parte a ela relacionada, não pretende adquirir as unidades disponibilizadas. Todavia, dependendo da demanda do mercado, é possível que, até o início da operação hoteleira, algumas unidades autônomas imobiliárias não tenham sido alienadas e, portanto, permanecerão em propriedade da Incorporadora. Caso isto ocorra, a depender do número de unidades em estoque, a Incorporadora poderá exercer influência, ou preponderar, em eventual assembleia de condôminos realizada no período.

(xvii) POSSIBILIDADE DE O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA FINANCEIRA NÃO SER CONFIÁVEL PELA AUSÊNCIA DE EMPREENDIMENTO COMPARÁVEIS EM OPERAÇÃO NO MERCADO. Os dados apresentados pelo Estudo de Viabilidade podem, eventualmente, não ser

confiáveis, em função da ausência de empreendimentos em operação no mercado efetivamente comparáveis com o empreendimento, por não ter considerado elementos relevantes relacionados à operação deste empreendimento específico, que poderão impactar sua viabilidade econômica.

(xviii) POSSIBILIDADE DE A TAXA INTERNA DE RETORNO DO INVESTIMENTO SER INFERIOR À PROJETADA PARA O INVESTIDOR QUE OPTOU PELA AQUISIÇÃO FINANCIADA DA UNIDADE AUTÔNOMA. O Estudo de Viabilidade do empreendimento leva em consideração a aquisição da unidade à vista, na qual se assume o desembolso do preço à vista no ano imediatamente anterior ao início dos recebimentos do fluxo de caixa operacional, porém se a aquisição for financiada, o investidor terá um fluxo alternativo ao estudo e deverá levar em consideração os encargos financeiros do financiamento.

(xix) NÃO CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. A incorporação do empreendimento não foi submetida ao regime de afetação previsto no art. 31-A da Lei nº 4.591/64, de modo que o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não serão mantidos apartados do patrimônio da Incorporadora.

(xx) A OFERTANTE (CHARMANT EMPREENDIMENTO – SPE LTDA.) E A OPERADORA HOTELEIRA (CHARMANT HOTEL LIMITADA) INTEGRAM O MESMO GRUPO ECONÔMICO O QUE RESULTA EM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES. A Ofertante e a Operadora Hoteleira são sociedades sob controle comum, de modo que o resultado da Oferta impacta, diretamente, os interesses da Operadora Hoteleira, o que pode gerar conflito de interesses entre os interesses dessas partes e dos investidores.

CUSTO, APORTE, DESPESA, TAXA, OU RETENÇÃO DE LUCRO QUE POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS INVESTIDORES

Além das Despesas Operacionais, Taxas de Administração, Taxas de Representação, Reserva de Mobiliário, Instalações e Equipamentos e Capital de Giro, conforme elencadas acima, o Contrato de Administração de Hotéis prevê algumas situações nas quais os investidores poderão vir a arcar com custos adicionais.

Nos termos da Cláusula 6.1, item “b”, do Contrato de Administração de Hotéis, na medida em que os recursos necessários para a operação do hotel não sejam gerados pelo negócio ou não estejam disponíveis na conta operacional, ou caso a Administradora preveja que ocorrerá um déficit, os investidores proverão tais recursos dentro de 7 (sete) dias após o recebimento de notificação da Administradora.

Ainda, caso o hotel ou qualquer parte do mesmo seja danificado ou destruído durante o prazo de vigência do Contrato de Administração de Hotéis, mas o dano ou destruição não chegue a constituir uma destruição total, os investidores, às suas custas e expensas e com a devida diligência repararão, reconstruirão, reporão e restaurarão o hotel substancialmente à mesma condição em que se encontrava antes do dano ou da destruição, garantindo que o hotel esteja de acordo com os padrões (Cláusula 12.1 do Contrato de Administração de Hotéis).

Adicionalmente, os investidores serão responsáveis pelo pagamento dos investimentos de capital no empreendimento, assim definido como: (i) custos de construção, alteração estrutural ou adição ao hotel; (ii) reconstrução ou renovação do hotel; (iii) custo de mudança de marca do hotel ao longo do tempo (se houver); (iv) adição de serviços ao hotel; (v) melhorias ao hotel; (vi) outros custos relacionados à inauguração do hotel; e (vii) a compra de Mobiliário, Instalações e Equipamentos.

SUSPENSÃO, MODIFICAÇÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA

Ocorrendo hipóteses de cancelamento ou desistência da Oferta, que serão comunicados pela Ofertante, via correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 86, a Ofertante restituirá os valores pagos pelo investidor em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, contadas da data do evento de cancelamento ou desistência da Oferta, mediante transferência para conta bancária a ser indicada pelo investidor.

Na hipótese de suspensão da Oferta será facultada aos investidores que já tenham aceitado a Oferta a possibilidade de revogar a aceitação da Oferta no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, que será realizada pela Ofertante via correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 86. Em caso de silêncio por parte dos investidores, será presumida a manutenção da aceitação da Oferta. A Ofertante restituirá os valores pagos pelo investidor em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, contadas da data do recebimento, pela Ofertante, da comunicação sobre a decisão de revogação da aceitação da Oferta, mediante transferência para conta bancária a ser indicada pelo investidor.

Já na hipótese de modificação da Oferta, a Ofertante comunicará os investidores que já tiverem aderido à Oferta de forma direta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada. Com isso, tais investidores poderão revogar a aceitação da Oferta no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, nos termos do §4º do artigo 24 da Resolução CVM nº 86. Em caso de silêncio, será presumida a manutenção da aceitação da Oferta. A Ofertante restituirá os valores pagos pelo investidor em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, contadas da do recebimento, pela Ofertante, da comunicação sobre a decisão de revogação da aceitação da Oferta, mediante transferência para conta bancária a ser indicada pelo investidor.

EVENTOS RECENTES

A presente seção tem como objetivo tratar das informações relevantes recentes do Empreendimento e será atualizada anualmente.

(i) ALTERAÇÃO DE LOCAL DO RESTAURANTE. O local do restaurante do Empreendimento será alterado para o andar da cobertura do hotel. A referida alteração ainda está pendente de formalização de alteração do projeto perante a prefeitura.

DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS ADOTADAS PARA CONTRATAÇÃO E SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS

No sentido de garantir o treinamento e a devida orientação de sociedades corretoras e de corretores individuais que venham intermediar as vendas das unidades autônomas hoteleiras que são objeto da Oferta de Contratos de Investimento Coletivo, serão observadas as seguintes práticas:

- A Incorporadora deverá garantir que a Oferta será conduzida por corretores de imóveis e sociedades corretoras devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis em razão das características imobiliárias da Oferta;
- Cópias do Prospecto e de demais instrumentos que integram o Contrato de Investimento Coletivo serão fornecidas para treinamento dos corretores de imóveis e das sociedades corretoras que participarem da intermediação da Oferta, sendo que o material será disponibilizado presencial e virtualmente pela Incorporadora.
- A Oferta será apresentada aos corretores e sociedades corretoras em convenção a ser realizada pela Incorporadora, a qual explicará as particularidades da Oferta e avaliará a capacidade dos corretores e sociedades corretoras para a comercialização da mesma. Após, a Incorporadora providenciará treinamento específico aos corretores e às sociedades, explicitando que é vedada a publicação de material ou realização de ofertas públicas das unidades autônomas hoteleiras em nome próprio dos corretores ou sociedades corretoras, bem como em nome de entidade diversa da Incorporadora.
- A Incorporadora disponibilizará aos corretores e às sociedades corretoras, quando da venda de unidades autônoma hoteleira, um formulário de pedido contendo a qualificação do investidor, a discriminação da unidade adquirida e a forma de pagamento, além das cópias do documento de identificação e comprovante de endereço do adquirente.
- A Incorporadora explicará aos corretores e as sociedades corretoras que o material publicitário da Oferta só pode ser divulgado mediante autorização por escrito da Incorporadora.
- No caso de ocorrência concreta ou de existência de indícios de descumprimento de normas de conduta relacionadas à Oferta, especialmente no que tange ao uso de material publicitário, o corretor ou a sociedade corretora deixará de integrar o grupo de responsáveis pela comercialização dos Contratos de Investimento Coletivo, de forma que não poderá mais comercializar os Contratos de Investimento Coletivo.

CORRETORES AUTORIZADOS

- (i) Monica dos Santos Ferreira: CRECI/BA nº 14.706;
- (ii) Jorge Luiz Ribeiro Fontes: CRECI/BA nº 13.488;
- (iii) Valter Oliveira da Silva: CRECI/BA nº 22.839;
- (iv) Claudia Noronha Sampaio: CRECI/BA nº 19.133;
- (v) Izamara Amarante da Silva: CRECI/BA nº 7658;
- (vi) Rodrigo da Gama Pires Caldas: CRECI/BA nº 9245;
- (vii) Fabiana Portugal Carneiro: CRECI/BA nº 9493; e
- (viii) Wilmene Portugal Carneiro: CRECI/BA nº 7393.