

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE
OFERTA PÚBLICA DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC
EMPREENHIMENTO NILO SQUARE HOTEL (“OFERTA”)

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil	Profissão
RG	CPF	
End:		
Cidade	Estado	CEP
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Parte(s) Ideal(is) de Unidade(s) Autônoma(s):		

AO ASSINAR ESTE TERMO, DECLARO QUE:

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

() Tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes;

() Tenho conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM;

() Tenho conhecimento e estou de acordo a respeito das diferenças dos direitos e deveres entre os adquirentes das partes ideais de unidades autônomas e os adquirentes das unidade autônomas,

que se encontram referidas na Seção VII – “Direitos e Deveres dos Investidos Adquirentes da Partes Ideais de Unidades Autônomas” – pág. 50 do Prospecto da Oferta.

() Recebi com antecedência uma cópia do instrumento de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*, referente à Sociedade “V3RSO PORTO ALEGRE” (a “**Sociedade**”), cujo objeto é a operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Condo-Hotel**;

() A Sócia Ostensiva é a empresa **V3RSO TAILOR STAY LTDA.** (a “**Sócia Ostensiva**”);

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

() Adiro à referida Sociedade como **Sócio Participante**;

() Concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de minha(s) Parte(s) Ideal(is) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) para ser(em) explorada(s) pela **Sócia Ostensiva**, em conjunto com as outras Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, nos termos nele previstos;

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

() Que, não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha(s) Parte(s) Ideal(is) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da **Sócia Ostensiva**;

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

Os **Fatores de Risco** a seguir listados, e detalhados no Prospecto Resumido – Capítulo VIII – Fatores de Risco, são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. O valor de mercado das Parte Ideais Unidades Autônomas Hoteleiras e o retorno financeiro do Empreendimento podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco, os quais, portanto, devem ser analisados e avaliados por potenciais Investidores Adquirentes. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

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

Em decorrência dos riscos apontados na Seção VII - “Direitos e deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas” – pág. 50 - deste Prospecto, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira está potencialmente sujeito a riscos que não estaria sujeito caso fosse proprietário da totalidade da unidade autônoma, pelas características atreladas ao condomínio civil que aquele está inserido, nos termos dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Ele pode estar sujeito a ser acionado por despesas do imóvel (IPTU, taxa de lixo e condominiais), ainda que adimplente com a sua quota-parte, na medida em que há solidariedade entre os condôminos pela legislação acima citado; aquele não terá uma matrícula apenas em seu nome, sendo que a matrícula conterá todos os proprietários de Parte Ideal da mesma Unidade Autônoma Hoteleira devendo cada Investidor Adquirente arcar com as despesas decorrentes da escritura pública de compra e venda e da transferência da propriedade (o que ocorre perante o registro da escritura no Registro de Imóveis), sendo elas despesas de tabelionato, custas do Registro de Imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis; ainda, o risco de o investidor ter que alienar a sua Parte Ideal caso o Investidor Adquirente de Parte Ideal da mesma unidade autônoma entrar com procedimento de venda nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, e não houver condômino de tal unidade disposto a compra-la, hipótese em que a unidade inteira (o todo) pode ser levado à venda forçada. Para mais informações sobre os direitos e deveres dos Investidores Adquirentes de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, o Investidor deve consultar a seção VII - “Direitos e deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas” – pág. 50 - deste Prospecto.

2) Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas.

O retorno financeiro do Hotel depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no Hotel, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e

despesas do Hotel de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Incorporadora ou da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do País. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Hotel e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade do Hotel disponibilizado aos Investidores Adquirentes, o qual foi baseado em diversas premissas e informações prospectivas que podem vir a não se materializar.

Em caso de resultado negativo não haverá dividendos a serem distribuídos pela SCP aos sócios, os quais, inclusive, deverão realizar os aportes necessários, na medida e na proporção do seu capital social, a fim de equalizarem o resultado da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 45 – deste Prospecto.

É importante ressaltar que o risco de prejuízo em caso de insucesso da exploração da atividade hoteleira atinge os Investidores Adquirentes, na qualidade de sócios participantes da SCP, assumindo estes também os riscos imobiliários relacionados ao Hotel, incluindo o risco de desvalorização das suas partes ideais de unidades para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Hotel, seja em razão de resultados insatisfatórios do Hotel), com a consequente perda do valor investido.

3) A possibilidade de os Investidores Adquirentes não obterem lucro ou apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do Hotel.

Os Investidores Adquirentes poderão não obter lucro no caso de o Hotel não ter resultado satisfatório. Isso porque a remuneração dos Investidores Adquirentes está atrelada à obtenção de Lucro Líquido na SCP cujo objeto é a exploração do Hotel, sendo que farão jus a dividendos no caso de haver Lucro Líquido, consoante previsto no item 7.4. do Contrato de Constituição da SCP. Assim, no caso de insucesso do Hotel, os Investidores Adquirentes poderão, inclusive, suportar prejuízos na medida em que deverão, como sócios participantes da SCP, aportar os recursos necessários, cada um na proporção do fundo social que detiver, a fim de equalizarem o resultado da SCP, conforme previsto na alínea “d” do item 4.1 do Contrato de Constituição da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento” – pág. 45 – deste Prospecto.

4) A Incorporadora poderá contratar financiamento para a construção do Empreendimento, com constituição de hipoteca, ou outra garantia real, do Empreendimento em garantia

Conforme possibilidade prevista na Cláusula Décima Terceira do Compromisso de Venda e Compra e mencionado na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 22 - deste Prospecto, os Investidores Adquirentes estão cientes a respeito da possibilidade de ser obtido financiamento para custeio parcial da construção do Hotel junto a qualquer ente financeiro, sendo-lhe dada, em garantia da dívida, a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno objeto do Empreendimento e suas acessões e benfeitorias, inclusive as próprias Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, bem como que os direitos creditórios decorrentes da comercialização do Hotel poderão ser objeto de cessão fiduciária, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos aos contratos que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias.

5) A possibilidade de, no caso de compra financiada de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, a Taxa Interna de Retorno do Investimento (TIR) ser inferior à projetada no estudo de viabilidade econômica, tendo em vista a possibilidade de a taxa de correção do saldo devedor ser atualizada por uma variação superior à TIR.

No Estudo de Viabilidade do Hotel, a Taxa Interna de Retorno do investimento foi calculada com base no fluxo de caixa previsto (investimentos e resultado operacional futuro por unidade hoteleira). Para atualizar o investimento, utilizou-se o IPCA de 2026 (3,0%). Caso o referido índice apresente redução no período de desembolso do investidor, a TIR poderá apresentar uma melhora em relação ao dado informado no estudo de viabilidade. Da mesma forma, caso o INCC sofra aumentos superiores, a TIR poderá sofrer impacto negativo.

6) Possibilidade de cobrança de multa sobre o valor investido.

O Investidor Adquirente está sujeito ao pagamento de multas nos seguintes casos, todos já mencionados neste Prospecto: (a) deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas com a Incorporadora constantes dos Quadros Introdutórios do Compromisso de Venda e Compra nos respectivos vencimentos: o Investidor Adquirente será notificado judicial ou extrajudicialmente pela Incorporadora a, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito, acrescido de: (i) atualização monetária de débito *pro rata die* pelos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês; (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto; e (iv) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso - conforme referido na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, na pág. 22 deste Prospecto, sendo que a previsão contratual consta na Cláusula Nona do Compromisso de Venda e Compra; (b) na hipótese de o Investidor Adquirente solicitar a rescisão do Compromisso de Venda e Compra por motivos devidamente justificados até a transferência da posse da Unidade Autônoma Hoteleira, a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério, aceitar a solicitação, apurando as quantias pagas

pelo Investidor Adquirente atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, delas será descontada a pena convencional equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos valores efetivamente pagos até então, conforme referido na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, na pág. 22 deste Prospecto, sendo que a previsão contratual consta no item 9.4. do Compromisso de Venda e Compra; (c) Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Operadora Hoteleira não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor total devido e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês, resultando, em função disto (após notificação sem purga da mora), a rescisão do Contrato de Constituição da SCP; e (d) se não cumprir ou observar quaisquer das estipulações da Convenção de Condomínio: estará sujeito, o Condômino ou possuidor (posição assumida também pelo Investidor Adquirente juntamente com os demais proprietários de unidades autônomas do Empreendimento) infrator, às penalidades previstas no Capítulo Nono da Convenção de Condomínio, conforme referido na seção III.1 - “Resumo dos Demais Contratos Firmados no Âmbito do Empreendimento”, mais especificamente quando trata da Minuta da Convenção de Condomínio, na pág. 48 deste Prospecto.

7) As Unidades Autônomas Hoteleiras que integram o Hotel poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização, podendo, inclusive, gerar prejuízo.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Hotel, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do Hotel e, consequentemente, da receita gerada.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de suas Unidades Autônomas Hoteleiras, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Hoteleiras que integram o Hotel, com a consequente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, podendo, inclusive, significar a necessidade de aportes na SCP, de forma a cobrir prejuízos, conforme previsto na alínea “d” do item 4.1. do Contrato de Constituição da SCP e exposto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 45 – deste Prospecto.

8) A possibilidade de o Investidor Adquirente ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das Partes Ideais de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras.

Conforme especificado acima, considerando que o Investidor Adquirente será Sócio Participante da SCP, em caso de resultado negativo da SCP, os Investidores Adquirentes deverão fazer aportes na Sociedade, na proporção de suas participações, conforme detalhado na alínea “d” do item 4.1 do

Contrato de Constituição da SCP e exposto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 45 – deste Prospecto. Ademais é importante ressaltar novamente que, em não havendo Lucro Líquido, não haverá distribuição de dividendos na Sociedade.

9) O Hotel será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Hotel.

O Hotel será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis (identificada na seção I - “Identificação da Incorporadora e Construtora, da Operadora Hoteleira e demais Participantes” - pág. 12 – deste Prospecto). Embora os Condôminos possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Hotel em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem relacionados à desvalorização da marca do Hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Hotel, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

10) Há risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos decorrentes da construção do Empreendimento e da exploração de sua atividade hoteleira.

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Construtora ou da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o Resultado Operacional do Hotel e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes. Há possibilidade, ainda, de os Investidores Adquirentes, na qualidade de proprietários das Unidades Autônomas Hoteleiras e Condôminos, virem a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas, ainda que indiretamente, por meio da SCP da qual são sócios participantes, conforme do item 5.3.4. do Contrato de Constituição da SCP.

11) O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Hotel. Além disso, apesar de o Estudo de Viabilidade do

Hotel ter apurado que existe atualmente previsão de, nesse ano, ser inaugurado 02 (dois) novos hotéis que deverão concorrer indiretamente com o Hotel, devido à diferente segmentação de mercado e localização, é possível que outros empreendimentos, ainda que atualmente não estejam em planejamento ou sobre os quais não se tenha conhecimento, venham a ser implantados no médio prazo naquela região, o que poderia prejudicar os resultados do Empreendimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes, provocado por eventual vacância de Suítes ou diminuição forçada dos preços de estada para patamares inferiores aos pretendidos pela Operadora Hoteleira. Por isso, deve ser levada em conta a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores do Empreendimento.

12) Poderá haver atrasos ou imprevistos na execução das obras do Empreendimento.

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, cujos prazos estão previstos no Cronograma Estimado (Tabela A), constante na seção II - “Descrição do Empreendimento” - pág. 15 - deste Prospecto, em razão de diversos fatores, inclusive de força maior, como fenômenos naturais ou atrasos na renovação de licenças administrativas. Caso isso ocorra, sem prejuízo de disposições contratuais compensatórias, os resultados financeiros do Hotel poderão ser afetados.

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

A Incorporadora, caso mantenha Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, em sua titularidade, poderá influenciar nas assembleias de condôminos do Hotel, bem como de sócios da SCP.

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

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

15) Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças

nessa regulação podem influenciar os resultados do Hotel.

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro estão sujeitas a uma extensa regulação. A Operadora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Hotel. Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que a Incorporadora obterá, para o Empreendimento, todas as licenças e autorizações tempestivamente. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Hotel utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Hotel e limitar o seu retorno financeiro.

16) O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma consequente desvalorização do Empreendimento e das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil, de forma geral, ou especificamente na região do Empreendimento pode, em razão de circunstâncias variadas, oscilar. Caso ocorra uma desvalorização imobiliária, o valor de mercado do terreno em que será realizado o Empreendimento também poderá ser impactado, afetando-se valor de mercado das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras e do Empreendimento como um todo.

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

Após sua aquisição, o valor das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras está sujeito às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Parte Ideal de Unidades Autônoma Hoteleira adquirida irá se valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor da Parte Ideal de Unidades Autônoma Hoteleira. Além disso, os imóveis que são objeto da Oferta constituem Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, com finalidade dedicada exclusivamente à exploração hoteleira. Caso não haja demanda por hotéis na região onde será implantado o Hotel, não há previsão para a alteração de sua finalidade; assim, pode haver uma desvalorização dos imóveis por conta dessa destinação específica.

18) Parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro

está vinculada à receita bruta do empreendimento hoteleiro, o que pode configurar conflito de interesse, diferentemente da remuneração dos investidores, que está vinculada ao lucro líquido.

A Operadora Hoteleira terá sua remuneração composta da seguinte forma, Remuneração Performance + Remuneração Sobre a Receita, portanto terá sua remuneração preponderantemente atrelada à Receita Bruta, calculada conforme previsto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira”, mais especificamente no item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 46 – deste Prospecto bem como na Cláusula Oitava do Contrato de Constituição da SCP), a qual será recebida ainda que o lucro da SCP seja negativo. Dessa forma, pode haver um conflito entre os interesses dos Investidores e da Operadora Hoteleira no que diz respeito às taxas e remunerações devidas à Operadora Hoteleira, em decorrência da exploração do Empreendimento. Para mais informações sobre a remuneração da Operadora Hoteleira, o Investidor deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 56 - do Prospecto, o item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 46 – do Prospecto.

19) A possibilidade de existência de passivos ambientais, não conhecidos pela ofertante ou advindos do processo de construção do Empreendimento.

Para fins de aprovação do Empreendimento, a Incorporadora realizou diversos estudos e análises pertinentes à questão ambiental, não tendo encontrado qualquer passivo neste sentido. Contudo, considerando que haverá a construção civil de todo o Empreendimento, bem como serão realizadas intervenções mais profundas no solo, há a possibilidade de surgirem ou serem descobertos passivos ambientais hoje não conhecidos.

20) A possibilidade de o estudo de viabilidade econômica e financeira não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado, bem como por qualquer outro fator que possa comprometer suas conclusões, se for o caso.

O estudo de viabilidade econômica e financeira traz informações sobre empreendimento comparáveis em operação no mercado, além de empreendimentos que já foram lançados e estão em fase de construção, consultar páginas 26 e 27 do Estudo de Viabilidade. Porém, é sempre importante ressaltar que, embora o estudo forneça tais informações como comparativos, não se pode garantir qualquer desempenho relativo ao Nilo Square Hotel, sendo possível apenas estabelecer previsões.

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

Devido aos impactos decorrentes da pandemia do Covid-19 houve queda de ocupação do setor hoteleiro nos anos de 2020 e 2021. De acordo com o Estudo de Viabilidade Econômico Financeiro, espera-se que os índices de ocupação continuem crescendo, partindo na premissa da continuidade do controle da Covid-19 e também da retomada econômica a partir de 2022, cuja projeção é de reequilíbrio inflacionário. As projeções do estudo partem da premissa da continuidade do controle da doença e da recuperação econômica nacional e ausência de guerra de preços ao longo do período projetado. Porém, o estudo ressalta que, caso a crise volte e/ou persista por mais tempo, as perspectivas de evolução de demanda e diária podem ser afetadas. Portanto, a decretação de pandemia, seja em decorrência da Covid-19 ou quaisquer outras doenças que possam ocasionar tal situação, poderá impactar diretamente na rentabilidade do Hotel.

Porto Alegre, 12 de janeiro de 2026

INVESTIDOR ADQUIRENTE