

## **ANEXO VIII**

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS SOBRE A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE PEQUENO PORTE DISPENSADA DE REGISTRO PELA CVM E REALIZADA POR MEIO DE PLATAFORMA ELETRÔNICA DE INVESTIMENTO PARTICIPATIVO:

**Antes de investir, leia atentamente este material.**

### **SEÇÃO 1. INFORMAÇÃO SOBRE A SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE PEQUENO PORTE:**

**a) nome, forma societária, sede, endereço de contato e o número do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ:**

LOYOLLA LOPES ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada de pequeno porte, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Aprício Gonzaga, n.º 486, Parque Imperial, CEP 04.303-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 66.699.216/0001-03, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35210284934, em sessão de 16 de julho de 1991, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“SPE”).

**b) setor de atuação, atividades desenvolvidas e histórico da empresa:**

Trata-se de SPE para realização de empreendimento imobiliário denominado DUO E-RESIDENCE localizado na cidade de São Paulo, região da Saúde, na Rua Professor Aprício Gonzaga, n.º 486.

O DUO E-RESIDENCE está sendo desenvolvido pela DUO CONSTRUTORA E INCORPORADORA que conta com mais de 16 anos de histórico no desenvolvimento de projetos de médio-alto padrão na cidade de São Paulo. O empreendimento encontra-se em fase final de aprovação com estimativa de lançamento em comercial em setembro de 2020.

**c) número de empregados e terceirizados;**

Número de Empregados: 12

**d) patrimônio líquido e capital social;**

Capital Social: R\$ 2.000.000,00

Patrimônio Líquido: R\$ 2.880.745,34

**e) demonstrações contábeis elaboradas de acordo com a legislação vigente;**

Documentos disponíveis em  
<https://hurstcapital.sharepoint.com/sites/HurstCapital-RI/Documentos%20Partilhados/Forms/AllItems.aspx?RootFolder=%2Fsites%2FHurstCapital%2DRI%2FDocumentos%20Partilhados%2FDocumentos%20Publicos%20CVM%2FDUO%20SAUDE&FolderCTID=0x012000C205E587BE67C04D9609AA21B5BFA025>

**f) identificação dos principais executivos, incluindo o CPF, suas funções e currículos;**

MARCELO RIBEIRO LOPES (CPF 116.791.698-07)

- Diretor e Responsável Técnico dos projetos;
- Eng. Civil, formado em 1990 pela POLI-USP;
- Especialização em Real Estate pela Escola Politécnica USP;
- 30 anos de experiência profissional na área de construção civil e incorporação imobiliária, e
- Atuação na área de desenvolvimento de produto, elaboração e análise de viabilidade e estruturação, gestão técnica e financeira dos projetos e gestão empresarial do grupo.

ENIO LUIZ TUCHSNIEDER ARONIS (CPF 029.553.968-26)

- Diretor de Incorporação;
- Arquiteto, formado em 1979 pela Universidade Braz Cubas;
- Especialização da FAU – USP;
- 41 anos de experiência profissional na área de projetos, construção civil e incorporação imobiliária, e
- Atuação na área de desenvolvimento de produto, estruturação, planejamento de marketing e gestão de vendas.

RENATA CARVALHO (CPF 251.041.518-24)

- Controller;
- Administração de Empresa, formada em 2000 pela Universidade São Marcos e Especialização em Marketing – IBMEC;
- 20 anos de experiência profissional na área administrativa e financeira, e sócia fundadora da Gescorp, especializada em processos de Real Estate e relacionamento com investidores.

MURILO LOPES (CPF 278.064.708-67)

- Gerente Tecnologia;
- Engenheiro Eletrônico, formado em 2004, pela FEI;
- 16 anos de experiência profissional na área de tecnologia e implantação de processos corporativos e sócio fundador da GescorpGO, startup direcionada para gestão na construção civil.

RICARDO PERES (CPF: 178.058.348-65)

- Gerente Geral de Obras;
- Engenheiro Civil formado em 2000, pela FEI, (PMP®), com Pós-Graduação em Gestão da Produção Poli – USP, e
- 20 anos de experiência profissional na coordenação e planejamento de obras de todos os portes nas empresas.

MARCOS BRUNIERI (CPF 282.781.888-40)

- Inteligência de Vendas;
- Administração de Empresa, formado em 2000 pela PUC-SP MBA Planejamento e Gestão Estratégica USP/ Inepad, e

- 20 anos de experiência profissional em planejamento estratégico e inovação para inteligência de vendas e gestão de marca.

**g) identificação dos controladores, incluindo o CPF e os percentuais do capital votante e total detidos.**

DUO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Araguari, nº 817, 12º andar, conjunto 121, Vila Uberabinha, CEP 04.514-041, inscrita no CNPJ sob o nº 01.945.547/0001-22, registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35214304816, em sessão de 1º de abril de 1997, com cotas representativas de 99,99% do capital social da SPE;

ENIO LUIZ TUCHSNIEDER ARONIS, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.612.864-5 (SSP/SP) e CPF sob o nº 029.553.968-26, residente e domiciliado à Rua Jacundá, nº 107, Morumbi, CEP 05679-060, São Paulo/SP, com cotas representativas de 0,005% do capital social da SPE; e

MARCELO RIBEIRO LOPES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.266.272 (SSP/SP) e CPF sob o nº 116.791.698-07, residente e domiciliado à Alameda dos Arapanés, nº 631, apto. 262, Bloco 03, Indianópolis, CEP 04524-001, São Paulo/SP, com cotas representativas de 0,005% do capital social da SPE.

**SEÇÃO 2. INFORMAÇÕES SOBRE O PLANO DE NEGÓCIOS:**

**a) o objetivo do negócio;**

Viabilizar parte do DUO E-RESIDENCE, um empreendimento multiuso, com unidades residenciais tipo *studio* e de 2 dormitórios, com espaço destinado a *coworking* e loja de conveniência no piso térreo.

**b) os principais produtos ou serviços oferecidos;**

- LOYOLLA LOPES ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA é a SPE para realização de empreendimento imobiliário denominado DUO E-RESIDENCE localizado na cidade de São Paulo, região da Saúde, na Rua Professor Aprício Gonzaga, n.º 486
- DUO E-RESIDENCE está sendo desenvolvido pela DUO CONSTRUTORA E INCORPORADORA que conta com mais de 16 anos de histórico no desenvolvimento de projetos de médio-alto padrão na cidade de São Paulo
- O empreendimento encontra-se aprovado conforme alvará número 2020/06964-00 com estimativa do lançamento comercial em setembro de 2020.
- Imóvel classificado como Residencial de uso misto: *coworking*, loja de conveniência, 96 Studios de 25,76m² a 26,84m², 80 apartamentos de 48,54m² a 58,85 50m².

**c) o público alvo do negócio;**

Investidores em imóveis, público de classe média-alta em busca da compra do primeiro imóvel.

**d) a região de atuação;**

Bairro da Saúde, Cidade de São Paulo.

**e) o propósito da oferta**

Viabilizar parte dos recursos necessários do desenvolvimento do empreendimento.

**f) a destinação e a forma de uso dos recursos captados, indicando as atividades que serão realizadas nos cenários de captação mínima e máxima;**

Em qualquer dos cenários de captação (mínima e máxima), os recursos captados pela Oferta serão destinados exclusivamente para financiar parte da quitação, à vista ou de forma parcelada, da outorga onerosa do potencial construtivo adicional de 4.472,49 m<sup>2</sup> (quatro mil, quatrocentos e setenta e dois metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados) devida à Prefeitura de São Paulo, no valor total de R\$ 1.313.769,99 (um milhão, trezentos e treze mil, setecentos e sessenta e nove reais e noventa e nove centavos), bem como para custeio de outras despesas necessárias para o

lançamento e início da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário.

**g) o faturamento mensal e anual estimado para os 38 (trinta e oito) meses subsequentes;**

| Total Empreendimento    |                           |              |               |               | Unidades Residenciais 2 dormitórios |                           |              |              |               |
|-------------------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Receita Bruta (R\$ Mil) | Ano 1                     | Ano 2        | Ano 3         | Ano 4         | Receita Bruta (R\$ Mil)             | Ano 1                     | Ano 2        | Ano 3        | Ano 4         |
|                         | <b>1,494</b>              | <b>3,839</b> | <b>13,982</b> | <b>48,091</b> |                                     | <b>852</b>                | <b>2,188</b> | <b>7,969</b> | <b>27,408</b> |
| Meses                   | Valores Mensais (R\$ Mil) |              |               |               | Meses                               | Valores Mensais (R\$ Mil) |              |              |               |
| Jan                     | -                         | 221          | 494           | 1,045         | Jan                                 | -                         | 126          | 281          | 595           |
| Fev                     | 26                        | 234          | 541           | 47,046        | Fev                                 | 15                        | 134          | 308          | 26,813        |
| Mar                     | 54                        | 249          | 600           | -             | Mar                                 | 31                        | 142          | 342          | -             |
| Abr                     | 82                        | 265          | 679           | -             | Abr                                 | 47                        | 151          | 387          | -             |
| Mai                     | 112                       | 281          | 797           | -             | Mai                                 | 64                        | 160          | 454          | -             |
| Jun                     | 143                       | 299          | 1,031         | -             | Jun                                 | 82                        | 171          | 588          | -             |
| Jul                     | 153                       | 319          | 4,663         | -             | Jul                                 | 87                        | 182          | 2,658        | -             |
| Ago                     | 163                       | 341          | 1,029         | -             | Ago                                 | 93                        | 194          | 586          | -             |
| Set                     | 173                       | 364          | 1,032         | -             | Set                                 | 99                        | 208          | 588          | -             |
| Out                     | 184                       | 391          | 1,035         | -             | Out                                 | 105                       | 223          | 590          | -             |
| Nov                     | 196                       | 420          | 1,038         | -             | Nov                                 | 112                       | 240          | 592          | -             |
| Dez                     | 208                       | 454          | 1,042         | -             | Dez                                 | 118                       | 259          | 594          | -             |

**h) a eventual existência prévia de oferta pública de valores mobiliários da sociedade empresária de pequeno porte que tenha sido dispensada de registro nos termos desta Instrução e os preços praticados;**

Não houve ofertas públicas nos moldes regulados pela ICVM 588.

**i) outras informações consideradas relevantes.**

A SPE assinou um contrato de constituição de sociedade em conta de participação ("SCP") tendo por objeto a complementação da captação de recursos para desenvolvimento do DUO E-RESIDENCE. A SEP participará como sócia ostensiva da SPE, se comprometendo a distribuir aos sócios participantes da SCP o produto da venda de Unidades Residenciais de Dois Dormitórios, correspondentes às respectivas unidades autônomas que totalizarão a área construída de 258,63 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e oito metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), que representam 6,3956% da área total de Unidades Residenciais de Dois Dormitórios do Empreendimento Imobiliário.

**SEÇÃO 3. INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO:**

**a) tipo, quantidade ofertada, preço unitário e prazo de captação com as respectivas datas de início e encerramento;**

- Tipo: títulos de dívida conversível ("Notas")
- Quantidade ofertada: Até 209 (duzentas e nove) Notas
- Preço Unitário: R\$ 10.000,00 (dez mil reais)
- Prazo de Captação: 45 (quarenta e cinco) dias.
- Prazo de Captação Prorrogado: 26.10.20.

**b) valor total da oferta, indicando, se for o caso, a possibilidade de distribuição parcial caso seja atingido o valor mínimo de captação;**

- Valor Total da Oferta: R\$ 2.090.000,00 (dois milhões e noventa mil reais)
- Valor mínimo de captação para distribuição parcial: R\$ 1.670.000,00 (um milhão seiscentos e setenta mil reais), referentes a 167 (cento e sessenta e sete) Notas.

**c) esclarecimento se o valor mobiliário ofertado:**

**1. confere ao portador direito de crédito perante a sociedade empresária de pequeno porte e as condições de remuneração;**

As Notas ofertadas representam títulos de dívida conversível em participação na sociedade empresária, e conferem aos investidores direito de crédito perante a SPE enquanto referida dívida não for convertida.

As Notas oferecem remuneração de juros remuneratórios pós-fixados correspondentes à 200% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Encerramento da Oferta até a data de pagamento da Remuneração, conforme cálculo exemplificado no Anexo IX ao Contrato de Investimento.

**2. é título representativo de dívida conversível em participação;**

As Notas ofertadas representam dívida conversível em participação no capital social da SPE.

**3. confere participação no capital;**

As Notas ofertadas apenas conferirão participação no capital social da SPE em caso de exercício da opção de conversão da dívida.

**4. confere direito de voto e, especialmente, se há quaisquer restrições a este direito, e**

As Notas ofertadas apenas conferem direito a voto aos seus titulares se convertidas em quotas da SPE, sem restrições.

**5. é passível de livre cessão ou transferência, ou quais são as limitações a estes direitos.**

As Notas ofertadas poderão, exclusivamente de forma privada, ser cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, a terceiros pelos seus titulares, mediante prévia anuência da Emissora. Para a formalização da cessão, o Investidor, a Emissora e o Agente de Garantia deverão celebrar um termo de cessão

conforme modelo constante do Contrato de Investimento, segundo o qual o cessionário se obriga às mesmas condições do investidor original.

**d) em relação ao item 3 da alínea (c) da seção 3, qual o é percentual correspondente ao capital da sociedade empresária sendo ofertado na data do início da oferta;**

Na data de início da Oferta, o valor alvo máximo da oferta, se convertido em participação, representaria 8,3212% da metragem do total de venda das Unidades de Dois Dormitórios do empreendimento (ou 4,7432% da metragem total de venda do empreendimento) ("Unidades de Dois Dormitórios SPE").

**e) em relação ao item 2 da alínea (c) da seção 3, as condições em que se dará a conversão e o método de avaliação da sociedade empresária de pequeno porte para fins de determinação do preço e da quantidade do valor mobiliário de participação a ser emitido por ocasião da conversão;**

As Notas ofertadas poderão ser convertidas (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis anterior à Data de Vencimento das Notas, mediante deliberação em assembleia online convocada pelo Agente de Garantia; ou (ii) em caso de declaração de vencimento antecipado das Notas, a qualquer tempo, também conforme deliberação em assembleia online convocada pelo Agente de Garantia.

Em caso de conversão das Notas, serão emitidas quotas da SPE em quantidade em quantidade correspondente ao valor da Dívida Capitalizada – assim entendida, considerando o valor total da captação, como o produto da venda das Unidades Residenciais de Dois Dormitórios da SPE, representativas de no máximo 8,3212% da área total de Unidades Residenciais de Dois Dormitórios do Empreendimento Imobiliário – no capital social da Emissora, em bases totalmente diluídas (i.e., considerando-se que todos os títulos e valores mobiliários e/ou outros instrumentos conversíveis ou permutáveis em quotas e/ou que possam atribuir a seu titular direito de subscrever e/ou receber quotas da Emissora tenham sido efetivamente exercidos).

O preço unitário de emissão das Quotas corresponderá ao valor de R\$ 1,00 (um real) por quota ("Preço de Emissão por Quota"). O Investidor subscreverá a quantidade de Quotas correspondente à divisão do (a) Valor Investido acrescido da respectiva participação percentual na Dívida Capitalizada, conforme percentual de participação na Oferta ("Dívida Capitalizada Individual") pelo (b) Preço de Emissão por Ação.

**f) em relação aos itens 2 e 3 da alínea (c) da seção 3, a eventual existência de obrigação de adesão a acordo de sócios ou acionistas, quando da aquisição ou conversão do título de participação, juntamente com os principais direitos e obrigações advindos desse acordo, em especial no que tange a limitações ao direito de voto dos sócios; e**

A eventual conversão das Notas em participação na SPE obrigará os investidores a celebrarem acordo de quotistas com os demais sócios da SPE, consignando todos os direitos e obrigações previstas no Contrato de Investimento (direitos econômicos de dividendos prioritários até o valor da Remuneração e dividendos proporcionais até o valor da Dívida Capitalizada, além de prioridade no reembolso, direito de preferência na alienação de ações,

*tag along* em caso de venda dos controladores, *drag along* dos sócios controladores em relação aos investidores, entre outros), bem como outros direitos razoáveis e comuns na prática do mercado.

**g) em relação ao item 2 da alínea (c) da seção 3, quais os direitos políticos e patrimoniais na sociedade empresária de pequeno porte serão conferidos pelas ações a serem entregues ao investidor por ocasião da conversão.**

Direitos patrimoniais: (i) direito ao recebimento de dividendos prioritários, fixos e cumulativos, no valor correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, por tantos exercícios quantos forem necessários, até a amortização completa; (ii) direito ao recebimento de dividendos proporcionais à participação das Quotas no capital social da Emissora, por tantos exercícios quantos forem necessários, até a amortização completa da Dívida Capitalizada Individual; e (iii) em caso de liquidação da Emissora, prioridade no reembolso de capital sobre as quotas dos sócios controladores em valor correspondente à Dívida Capitalizada Individual, descontados os dividendos já distribuídos devidamente corrigidos pela variação do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas).

Direitos Políticos: Os titulares das Notas, caso convertidas em participação na SPE, terão direito de voto sem restrição, proporcional à participação de cada Investidor no capital social da Emissora, além de direito de preferência na alienação de ações, *tag along* em caso de venda dos



controladores, drag along dos sócios controladores em relação aos investidores, entre outros.

**SEÇÃO 4. INFORMAÇÕES SOBRE O SINDICATO DE INVESTIMENTO PARTICIPATIVO, SE HOUVER:**

Não há Sindicato de Investimento Participativo na presente oferta.

Não há Investidor Líder na presente oferta.

**a) modo de funcionamento, especificando se há a estruturação de veículo de investimento para reunir os investidores;**

N/A

**b) caso seja estruturado veículo de investimento, explicar as suas regras de governança;**

N/A

**c) caso seja estruturado veículo de investimento, prover informações sobre os instrumentos contratuais que garantam a participação do investidor no veículo;**

N/A

**d) direitos e obrigações dos investidores do sindicato de investimento participativo;**

N/A

**e) caso seja estruturado veículo de investimento, identificar e a qualificar o seu administrador;**

N/A

**f) caso seja estruturado veículo de investimento, especificar o seu custo de constituição e operação, estipulando a forma de pagamento destes custos ao longo da duração do veículo;**

N/A

**g) eventuais poderes de veto do investidor líder ou do veículo de investimento, caso este seja estruturado, em relação a deliberações**

**societárias no emissor, bem como demais poderes de interferência na governança da sociedade empresária de pequeno porte; e**

N/A

**h) as seguintes informações relativas ao investidor líder:**

**1. identificação e qualificação, incluindo administrador e sócios, em caso de pessoa jurídica;**

N/A

**2. valor de aporte pretendido na oferta pública;**

N/A

**3. método de cálculo da taxa de desempenho (performance), se houver;**

N/A

**4. eventual participação no quadro administrativo do emissor após a conclusão da oferta;**

N/A

**5. potenciais conflitos de interesse em relação à sociedade empresária de pequeno porte, incluindo valores já investidos no negócio;**

N/A

**6. quando aplicável, conteúdo e periodicidade das informações a serem prestadas acerca do andamento dos negócios da sociedade empresária de pequeno porte;**

N/A

**7. funções a serem desempenhadas nos termos do art. 35 da Instrução;**

N/A

**8. experiência que possui nos mercados de atuação da sociedade;**

N/A

**9. canal de comunicação entre o investidor líder e os demais investidores da oferta; e**

N/A

**10. os investimentos do investidor líder utilizados para comprovar a sua experiência, conforme art. 35, § 2º, listando as sociedades**

**empresárias de pequeno porte nas quais já realizou investimentos, o percentual de sua participação e os resultados positivos e negativos já auferidos.**

N/A

## **SEÇÃO 5. COMUNICAÇÃO SOBRE A PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES CONTÍNUAS APÓS A OFERTA**

**a) descrever quais informações periódicas a sociedade empresária de pequeno porte se compromete a divulgar para os investidores por meio da plataforma, descrevendo a periodicidade e as informações que serão prestadas, como, por exemplo: indicadores de desempenho, informações financeiras, desenvolvimento de novos produtos, mudanças de equipe, etc.:**

A SPE se compromete a publicar trimestralmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao encerramento do trimestre, as seguintes informações:

1. Resumo executivo contendo:
  - Evolução físico-financeira;
  - Informações de vendas das unidades – todas não exclusivas aos apartamentos de 2 dormitórios;
  - Status de licenças e aprovações;
  - Fluxo de Caixa do Empreendimento com demonstração do realizado versus projeção, e
  - Relatório Fotográfico com evolução da obra.

Adicionalmente, a SPE se compromete a publicar semestralmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao encerramento do semestre os Demonstrativos Financeiros (Balanço, Balancetes e DRE) referentes ao semestre encerrado

## **SEÇÃO 6. ALERTAS SOBRE RISCOS:**

### **a) informar que há possibilidade de perda da totalidade do capital investido em decorrência do insucesso da sociedade empresária de pequeno porte;**

Tendo em vista os riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte, em especial os riscos "Capacidade financeira da Emissora", "A Emissora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial", "Riscos relativos à excussão das Garantias", "Riscos relacionados à insuficiência das Garantias", bem como a possibilidade de insucesso da sociedade empresária de pequeno porte, a Emissora pode não ter capacidade de adimplir com as obrigações relativas às Notas, o que pode levar os titulares de Notas a perder parte ou todo o seu investimento. Distribuições parciais realizadas abaixo do limiar de 2/3 (dois terços) do valor alvo máximo podem trazer risco adicional aos investidores.

### **b) informar a eventual existência de outros títulos, instrumentos ou valores mobiliários da sociedade empresária de pequeno porte que confirmam direitos ou privilégios adicionais àqueles objetos da oferta e como aqueles direitos podem materialmente limitar ou diluir a participação do investidor na sociedade;**

A Emissora assinou um contrato de constituição de sociedade em conta de participação ("SCP") com outros potenciais investidores, tendo por objeto a complementação da captação de recursos para desenvolvimento do DUO E-RESIDENCE e distribuição do produto da venda de Unidades Residenciais de Dois Dormitórios, correspondentes às respectivas unidades autônomas que totalizarão a área de venda de 306,50m<sup>2</sup> (trezentos e seis metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), aos sócios participantes da SCP. A constituição da SCP faz com que parte dos rendimentos do DUO E-RESIDENCE pela venda das Unidades Residenciais de Dois Dormitórios objeto da SCP, que representam 4,3197% da área total de venda das Unidades Residenciais de Dois Dormitórios do DUO E-RESIDENCE, esteja integralmente comprometida com os sócios participantes da SCP, não podendo ser considerada para fins da análise de crédito para pagamento dos títulos objeto da Oferta.

### **c) informar a eventual existência de oferta privada que compõe a rodada de financiamento, seja ela prévia ou simultânea, incluindo o montante da oferta privada expresso em valor monetário e em proporção ao valor alvo sendo ofertado publicamente com dispensa de registro nos termos desta Instrução e, quando for o caso, esclarecer como os títulos, instrumentos ou valores mobiliários ofertados privadamente podem materialmente limitar ou diluir a participação do investidor;**

Em complemento ao fator de risco (b) acima, a SPE assinou um contrato de constituição de sociedade em conta de participação ("SCP") tendo por objeto a complementação da captação de recursos para desenvolvimento do DUO E-RESIDENCE. A SPE participará como sócia ostensiva da SCP, se comprometendo a distribuir aos sócios participantes da SCP o produto da venda de Unidades Residenciais de Dois Dormitórios, correspondentes às respectivas unidades autônomas que totalizarão a área de venda de 306,50m<sup>2</sup> (trezentos e seis metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), que representam 4,3197 % da área total de venda das Unidades Residenciais de Dois Dormitórios do Empreendimento Imobiliário, caso a venda das demais Unidades Residenciais de Dois Dormitórios não sejam suficientes para o pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido da

Remuneração.

**d) informar o direito do investidor de desistir do investimento sem incorrer em quaisquer multas ou penalidades, durante o prazo de desistência;**

O investidor possui o direito de desistir do investimento realizado na rodada de financiamento ora apresentada durante o prazo de 7 (sete) dias corridos a contar da data da assinatura do contrato de investimento coletivo (CIC) sem incorrer em multa ou penalidades. Decorrido este prazo, e não havendo manifestação do Investidor, o Investimento será automaticamente confirmado.

Nos termos da Resolução CVM nº 4, por conta da prorrogação do Prazo de Captação da Oferta:

(i) caso o valor captado se situe em montante entre 1/2 (metade) e 2/3 (dois terços) do valor alvo máximo, fica facultado aos Investidores nova oportunidade de desistência da Oferta, e (ii) caso as novas desistências reduzam o total de investimentos confirmados para nível inferior a 1/2 (metade) do Valor Total da Oferta, a Oferta será cancelada.

**e) cientificar que não existe obrigação da sociedade empresária de pequeno porte que não seja constituído como sociedade anônima em transformar-se neste tipo de sociedade, descrevendo as implicações da não transformação para o titular dos valores mobiliários adquiridos;**

Não aplicável, visto que a conversão, caso ocorra, será em quotas da SPE como sociedade limitada.

**f) quando aplicável, descrever as responsabilidades advindas da aquisição e conversão de participação em sociedades empresárias que, dependendo do tipo societário adotado, podem acarretar possíveis riscos ao patrimônio pessoal do investidor em razão de sua responsabilidade patrimonial limitada não ser reconhecida em decisões judiciais nas esferas trabalhistas, previdenciária e tributária, entre outras;**

Após a conversão das Notas, a SPE está sujeita a eventos de falência e recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da SPE, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da SPE de honrar as obrigações assumidas nos termos do Contrato de Investimento e, eventualmente, resultar em decisões judiciais que não reconheçam a responsabilidade patrimonial limitada dos sócios da SPE, com potencial impacto no patrimônio dos investidores.

**g) informar que os valores mobiliários são emitidos de forma não escritural e que sua guarda será de responsabilidade do próprio investidor, nos casos em que prestadores de serviço de escrituração e custódia não tenham sido contratados;**

As Notas são emitidas de forma não escritural e não serão objeto de custódia ou armazenamento por instituição custodiante, como ocorre com outros tipos de valores mobiliários, o que implica em um maior risco de perda do Contrato de Investimento e outros documentos que comprovam a existência e titularidade das Notas, caso estes não seja devidamente armazenados pelo próprio titular de Notas. Não obstante,

o Contrato ficará guardado pela Plataforma de Investimento durante todo o período de investimento e de acompanhamento da Oferta.

**h) informar da inexistência de mercado secundário regulamentado de negociação de valores mobiliários adquiridos em oferta dispensada de registro nos termos desta Instrução;**

Não existe, atualmente, mercado secundário regulamentado para negociação de valores mobiliários adquiridos no âmbito de ofertas realizadas nos termos da Instrução CVM 588 e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado secundário regulamentado para sua negociação, a permitir a alienação de tais valores mobiliários pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir referidos valores mobiliários somente poderá negociar tais valores mobiliários de forma privada, observada as disposições específica do instrumento de emissão do valor mobiliário, podendo, então encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento até a data de vencimento do valor mobiliário. Ainda, as Notas não permitem resgate antecipado, de forma que o investidor da Oferta deverá estar ciente de que o investimento na SPE consiste em um investimento de médio/longo prazo.

**i) informar que a sociedade empresária de pequeno porte não é registrada na CVM e que pode não haver prestação de informações contínuas após a realização da oferta; e**

A Emissora não é registrada perante a CVM como emissora de valores mobiliários, desse modo, não existe obrigatoriedade legal de apresentação de demonstrações financeiras periódicas por parte da Emissora aos investidores, nem, tampouco, de contratação de auditoria independente para análise de tais demonstrações.

**j) informar que há risco de descontinuidade das operações da plataforma, o que pode afetar a obtenção de informações sobre a sociedade empresária de pequeno porte após a realização da oferta.**

Há risco de descontinuidade das operações da plataforma, o que pode afetar a obtenção de informações sobre a Emissora após a realização da Oferta.

Outros fatores de risco da Oferta podem ser encontrados em anexo ao Contrato de Investimento.

## **SEÇÃO 7. INFORMAÇÕES SOBRE CONFLITOS DE INTERESSE**

### **a) exposição de possíveis situações de conflito de interesses relacionadas à atuação da plataforma como intermediária da oferta.**

A HURST SERVIÇOS DE INVESTIMENTO COLETIVO busca sempre manter os seus interesses como plataforma de investimento intermediária da oferta alinhados aos interesses dos seus investidores, de forma que mantém sempre algum percentual de participação nas ofertas por ela distribuídas.

Entretanto, partes relacionadas integrantes do mesmo grupo econômico da HURST SERVIÇOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, seus sócios, administradores e/ou funcionários poderão também possuir interesse no empreendimento DUO E-RESIDENCE em razão de potencial participação na SCP, forma de captação privada simultânea que está sendo realizada pela SPE. A coexistência de partes relacionadas da HURST SERVIÇOS DE INVESTIMENTO COLETIVO em ambas as formas de captação de recursos para o empreendimento pode resultar em potenciais situações de conflito de interesses entre essas partes relacionadas e a HURST SERVIÇOS DE INVESTIMENTO COLETIVO na qualidade de plataforma de investimento intermediária da oferta.



## **SEÇÃO 8. INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DA PLATAFORMA ELETRÔNICA DE INVESTIMENTO PARTICIPATIVO E OS CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA SUA DETERMINAÇÃO**

### **a) valor da remuneração fixa, se houver;**

- Custo originação – 5% sobre o valor total captado pela plataforma, limitado ao valor máximo de captação.
- Custos Legais - 1%
- Custos de Administração – 2% ao ano sobre o valor total captado pela plataforma, assumindo o prazo de investimento do cenário base, de 38 meses.

### **b) taxa de sucesso da captação do valor alvo, se houver;**

### **c) remuneração por meio do recebimento de valores mobiliários da sociedade empresária de pequeno porte, distribuídos ou não na oferta, se houver;**

### **d) remuneração por taxa de desempenho (performance), se houver; e**

### **e) outras formas de remuneração, se houver.**

Taxa de Estruturação cobrada da SPE: 2.5% (dois e meio por cento) do valor total aportado na SPE, limitado ao valor máximo de captação.

## **Seção 9. Informações sobre a tributação aplicável**

### **a) descrever a tributação aplicável aos investidores em caso de obtenção de retorno no investimento na sociedade empresária de pequeno porte; e**

Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos.

Os comentários abaixo não endereçam os comentários tributários eventualmente aplicáveis à conversão da aplicação financeira em participação societária da sociedade empresária de pequeno porte e/ou à posterior alienação desta participação societária.

A tributação aplicável aos investidores incide apenas sobre ganho de capital apenas sobre montantes que excederem R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por ocasião do resgate dos valores aportados.

As alíquotas aplicam-se de acordo com os prazos de recebimento dos juros, de acordo com o prazo a seguir:

- Até R\$ 35.000,00: isento
- Acima de R\$ 35.000,00: 15% sobre o ganho de capital

### **b) caso seja estruturado veículo de investimento, descrever a tributação aplicável no caso de retorno no investimento realizado via sindicato de investimento participativo.**

Não há veículo de investimento estruturado para esta oferta pública.

