

## **Explicações Importantes sobre Partes Relacionadas no Projeto RESIDENCE CLUB AT HARD ROCK HOTEL FORTALEZA.**

O relacionamento existente entre partes relacionadas é uma característica comum em um grupo de sociedades para realização dos negócios sociais e para a estratégia empresarial.

O principal propósito deste documento é estudo das operações entre partes relacionadas é definir os limites de atuação desses entes de modo que não haja conflito de interesses e conseqüentemente prejuízo aos acionistas e à própria companhia.

A transparência que permeia a relação com as companhias abertas traz a necessidade de divulgação das relações entre partes relacionadas e respectivas justificativas para escolha destes tipos de transações em detrimento as contratações com terceiros não relacionados com a companhia.

A distância que existe entre os acionistas minoritários e as decisões de contratações e dos negócios do dia a dia da companhia faz com que estas transações sejam ainda mais delicadas.

É exatamente por estes motivos que a regulação e auditoria das relações entre partes relacionadas para verificação das condições das transações, contemplando os preços praticados e a análise dos efeitos desse relacionamento refletida na demonstração de resultado e no balanço patrimonial da companhia, fazem-se instrumentos tão importantes no cenário da VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS SA.

Portanto, o presente material visa à análise do cenário atual das relações entre partes relacionadas dentro do projeto RESIDENCE CLUB AT HARD ROCK HOTEL FORTALEZA, com base no mercado de valores mobiliários brasileiro.

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) traz o conceito de companhia aberta como aquela cujos valores mobiliários de sua emissão são negociados no mercado de valores mobiliários, com registro prévio da companhia e de sua distribuição pública perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)[1].

A companhia aberta é uma modalidade de sociedade anônima, disciplinada pela Lei das S.A. e pela CVM, que regulam o funcionamento do mercado de valores mobiliários e a atuação de seus respectivos participantes, sendo necessário para sua constituição o registro prévio perante a CVM[2].

Este tipo de sociedade está sujeito ao cumprimento de certos requisitos exigidos na modalidade de mercado que negocia suas ações, estabelecidos pela BM&FBovespa, tais como regras de governança corporativa com ampla necessidade de divulgação de informações e transparência na atuação perante seus “stakeholders”, ou seja, para todos aqueles que de alguma forma tem interesse nos negócios da companhia (acionistas, empregados, administradores, clientes, governo, entidades reguladoras,

bancos, investidores). Esses “stakeholders” se baseiam na análise das informações (desde financeiras e contábeis, até de fatos relevantes) divulgadas pela companhia para administração de seus próprios interesses, e sendo assim, a companhia tem deveres em relação às informações que presta ao mercado, considerando inclusive o papel que desempenha perante a economia e a comunidade em geral.

Inicialmente, vale ressaltar que a VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS SA, inicialmente emitiu 2 séries de debentures de R\$ 50 milhões cada, para financiar o projeto de Fortaleza.

Dentro deste contexto, importa informar que nos termos do “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Sob Condição Suspensiva e Com Obrigações e Garantias Acessórias*”, ficou firmado que a Companhia realizaria operações no mercado de capitais para captação de recursos financeiros, a fim de honrar o pagamento das parcelas referente à aquisição dos imóveis, a saber:

*“5.1. A COMPRADORA irá emitir uma operação de Debêntures de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) conforme regras e legislação vigentes (“Debêntures”), em duas séries como garantia real imobiliária (Alienação Fiduciária do Imóvel) e garantia fidejussória (fiança dos acionistas da COMPRADORA), sendo certo que tais recursos serão destinados ao pagamento do Preço da Aquisição dos Imóveis e dos Serviços de Intermediação e Jurídicos acima referidos, ficando os mesmos depositados em conta vinculada (Escrow Account) mantida em banco de primeira linha, só podendo serem movimentados por autorização do Agente Fiduciário a ser contratado exclusivamente para tal finalidade.” – grifos nossos*

Por meio das transações acima, baseada na Instrução 476 da CVM a Companhia emitiu um título de dívida com obrigações claras e pagamentos e taxas previamente determinados e registrados nos documentos de Alienação Fiduciária e Escrituras pertinentes a transação.

Essa operação, baseada na **Instrução Normativa CVM nº. 476** é conhecida como oferta pública com esforços restritos, já que pode ser feita para no máximo 75 (setenta e cinco) investidores, sendo que até 50 (cinquenta) podem investir.

O público alvo da oferta pública de IN 476 são os Investidores Profissionais, que são pessoas físicas ou jurídicas que possuem investimentos financeiros igual ou superior a 10 milhões de reais, e que atestem essa situação por escrito, ou conforme definido na Instrução Normativa CVM nº. 554/2014.

Outra característica é a dispensa de publicação de prospecto, o que reduz o custo na preparação da oferta.

1. **Registro na CVM:** Não há análise prévia ou registro da Oferta na CVM.
2. **Público alvo:** Investidores Profissionais.
3. **Restrição à Negociação:** Investidores Profissionais pelo prazo de 18 (dezoito) meses do encerramento da Oferta.
4. **Número de Investidores:** Oferta para 75 (setenta e cinco) e investimento por 50 (cinquenta) deles.
5. **Necessidade de Prospecto:** Não.
6. **Anúncio:** Apenas arquivado na CVM.

Portanto nesse caso específico o uso ou não de empresas com parte relacionadas não é relevante, dado que qualquer aumento de custo ou atividade irregular, apenas iria reduzir o lucro da Companhia e de seus sócios, dado que os títulos emitidos são de dívida.

Diferente de uma empresa que tem ações comercializadas na Bolsa de Valores (B3) que podem ser afetadas, deste modo os conceitos são importantes ferramentas de análise também por parte dos contadores das companhias visto que as transações com partes relacionadas devem ser divulgadas para melhor transparência e entendimento dos usuários das demonstrações contábeis e dos investidores finais.

Desta forma, os conceitos de partes relacionadas e de transações com partes relacionadas são tratados por institutos de governança corporativa e por institutos contábeis.

Mesmo que isso não afete o resultado final da Companhia ou não comprometa os custos e riscos da operação, a VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS SA, seguindo as determinações da CVM e IBRACON em divulgar as políticas e razões pelas quais utiliza Companhias com Parte Relacionadas.

Neste sentido, a Deliberação CVM nº 26, de 05 de fevereiro de 1986, aprovou o pronunciamento emitido pelo Instituto Brasileiro de Contadores – IBRACON, sobre as transações entre partes relacionadas, tornando obrigatória a [adoção](#) do Pronunciamento XXIII pelas companhias abertas, o qual define partes relacionadas e suas transações conforme o texto a seguir reproduzido:

Partes relacionadas podem ser definidas, de um modo amplo, como aquelas entidades, físicas ou jurídicas, com as quais uma companhia tenha possibilidade de contratar, no sentido lato deste termo, em condições que não sejam as de comutatividade e independência que caracterizam as transações com terceiros alheios à companhia, ao seu controle gerencial ou a qualquer outra área de influência.

Os termos “contrato” e “transações” referem-se, neste contexto, a operações tais como: comprar, vender, emprestar, tomar emprestado, remunerar, prestar ou receber serviços, condições de operações, dar ou receber em consignação, integralizar capital, exercer opções, distribuir lucros, etc[3].

Por outro lado, as definições do Pronunciamento Técnico nº 05, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovado pela CVM através da Deliberação CVM nº 560, de 11 de dezembro de 2008, demonstram-se mais completas e práticas

para este estudo, conceituando parte relacionada, em sentido amplo, como “a pessoa ou entidade que está relacionada com a entidade que está elaborando suas demonstrações contábeis”. Define também as transações com partes relacionadas como “a transferência de recursos, serviços ou obrigações entre uma entidade que reporta informação e uma parte relacionada, independentemente de ser cobrado um preço em contrapartida”.

Portanto, toda pessoa ou entidade que tiver um grau definido de relacionamento com a companhia aberta, e passar a atuar em conjunto com esta, sendo remunerada ou não por esta atuação, será considerada parte relacionada e suas relações com a companhia aberta deverão ser divulgadas ao mercado.

Ademais, o referido Pronunciamento Técnico, através de uma extensa listagem, detalha as relações que podem existir entre pessoas e entidades e que as definem, portanto, como partes relacionadas. Neste sentido, é considerada parte relacionada a entidade que está relacionada com a Companhia de forma direta ou indiretamente por meio de um ou mais intermediários, inclusive membro próximo de sua família, quando a parte:

- (i) tiver o controle pleno ou compartilhado (controladoras e controladas);
- (ii) tiver influência significativa sobre a Companhia; ou
- (iii) for membro da alta administração da Companhia ou de sua controladora.
- (iv) Também é considerada parte relacionada quando a entidade for membro do mesmo grupo econômico (ou seja, a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si);
- (v) for coligada ou controlada em conjunto (joint venture) de outra entidade, ou coligada ou controlada em conjunto de entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade seja membro;
- (vi) estiver sob controle conjunto de uma terceira entidade;
- (vii) estiver sob controle conjunto de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade;
- (viii) for entidade que oferece plano de benefícios pós-emprego aos empregados das entidades, ou de qualquer entidade que seja parte relacionada dessa entidade;
- (ix) for controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa ou membro próximo de sua família que esteja relacionada com a companhia;
- (x) se a pessoa ou membro próximo de sua família tiver controle pleno ou compartilhado da companhia[4].

É importante ressaltar algumas das transações mais comuns existentes entre partes relacionadas elencadas em um rol não taxativo do Pronunciamento XXIII do IBRACON, são elas:

- (i) compra ou venda de produtos e/ou serviços que constituem o objeto social da empresa;
- (ii) alienação ou transferência de bens do ativo;
- (iii) prestação de serviços administrativos e/ou qualquer forma de utilização da estrutura física ou de pessoal de uma empresa pela outra ou outras.

- (iv) direitos de preferência à subscrição de valores mobiliários;
- (v) concessão de avais, fianças, hipotecas, depósitos, penhores ou quaisquer outras formas de garantias;
- (vi) aquisição de direitos ou opções de compra ou qualquer outro tipo de benefício e seu respectivo exercício; dentre outras[4].

No contexto do Pronunciamento Técnico CPC nº 05, **não são consideradas como partes relacionadas as entidades com as seguintes características:**

- (i) duas entidades simplesmente por terem administrador ou outro membro do pessoal chave da administração em comum, ou porque um membro do pessoal chave da administração da entidade exerce influência significativa sobre a outra entidade;
- (ii) dois investidores simplesmente por compartilharem o controle conjunto sobre um empreendimento controlado em conjunto (joint venture);
- (iii) entidades que proporcionam financiamentos;
- (iv) sindicatos;
- (v) entidades prestadoras de serviços públicos;
- (vi) departamentos e agências de Estado que não controlam, de modo pleno ou em conjunto, ou exercem influência significativa sobre a entidade que reporta a informação, simplesmente em virtude dos seus negócios normais com a entidade;
- (vii) cliente, fornecedor, franqueador, concessionário, distribuidor ou agente geral com quem a entidade mantém volume significativo de negócios, meramente em razão da resultante dependência econômica[5].

A situação de conflito de interesses envolvendo partes relacionadas se dá pela possibilidade de contratar em condições que não as de comutatividade e independência, considerando que se a mesma transação fosse efetuada com partes não relacionadas poderia ser firmado um negócio mais favorável aos interesses da companhia.

Neste sentido, o Pronunciamento Técnico CPC nº 05 exemplifica e explica da seguinte maneira:

As partes relacionadas podem levar a efeito transações que partes não relacionadas não realizariam. Por exemplo, a entidade que venda bens à sua controladora pelo custo pode não vender nessas condições a outro cliente. Além disso, as transações entre partes relacionadas podem não ser feitas pelos mesmos montantes que seriam entre partes não relacionadas[6].

O Código ABRASCA de Autorregulação e Boas Práticas das Companhias Abertas, emitido pela Associação Brasileira das Companhias Abertas – ABRASCA (“Código ABRASCA”), em seu Capítulo 6, define as operações com partes relacionadas e traz o

seguinte conceito como princípio básico: “O conselho de administração e a diretoria devem zelar para que as operações com Partes Relacionadas, se houver, sejam contratadas em condições estritamente comutativas ou com pagamento compensatório adequado[7]”.

Nos termos do referido código, a companhia deve fiscalizar a contratação e seu relacionamento com partes relacionadas visando à ampla divulgação dos contratos ao mercado, comprovando as condições estritamente comutativas ou com pagamento compensatório adequado entre as partes.

Também o Código recomenda a não aprovação por parte do conselho de administração das operações com partes relacionadas que houver voto ou parecer contrário de todos os conselheiros considerados independentes, ou de todos os membros externos de comitês do conselho de administração, tal como o Comitê de Partes Relacionadas.

Nesta mesma linha, o Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa elaborado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, imputa o dever de monitoria e administração de potenciais conflitos de interesses ao conselho de administração das companhias, conforme transcrito a seguir:

Operações com demais partes relacionadas devem observar políticas definidas e ser inequivocamente benéficas à organização. O Conselho de Administração deve zelar pela otimização dos benefícios à organização, buscando condições iguais ou melhores que as de mercado, ajustadas pelos fatores de risco envolvidos[8].

Ademais, o citado Código do IBGC proíbe expressamente empréstimos em favor do controlador e dos administradores, aludindo a necessidade do estatuto social vedar esses tipos de transações, assim como instituir políticas para a realização de transações adequadas com partes relacionadas, inclusive com a aprovação prévia do conselho de administração das companhias[9].

A ampla divulgação de informações de uma companhia aberta está relacionada com seus “stakeholders”, com os interessados nas informações da companhia para tomada de decisões, e no caso das transações com partes relacionadas os maiores interessados na análise destas operações são os acionistas minoritários o que não é o caso da VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS SA.

Todos os prestadores de serviços relacionados, não só foram tecnicamente aprovados pela HARD ROCK INTERNATIONAL, como foram listados no relatório de RATING e posteriormente aprovados em ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS.

Vale ressaltar que a divulgação de informações é necessária pela transparência dos negócios, mas não significa que as transações com partes relacionadas não possam ser praticadas.

Pelo contrário, é possível que seja financeira e operacionalmente mais benéfico à companhia contratar o fornecimento de serviços de sua controlada, por exemplo. Portanto, deverão ser analisados, no caso concreto, os benefícios dessa relação de modo que não haja prejuízo algum à companhia e aos seus acionistas.

A Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009 com posteriores alterações, instituiu o Formulário de Referência como um dos principais documentos para prestação de informações periódicas aos investidores de uma companhia aberta, obrigando a companhia a registrar e enviar à CVM, por meio de sistema eletrônico, o Formulário de Referência atualizado anualmente, em até 5 (cinco) meses contados do encerramento do exercício social anterior[10].

O item 16 do Formulário de Referência é especialmente dedicado às transações com partes relacionadas, no qual a companhia aberta é obrigada a descrever as suas regras, políticas e práticas adotadas de acordo com as normas contábeis atuais, e informar as transações com partes relacionadas, assim definidas como tais de acordo com as normas contábeis em vigor, celebradas nos 3 (três) últimos exercícios sociais ou vigentes no ano corrente.

Mesmo entendendo que a VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS SA, não esteja enquadrada ou não seja obrigada a apresentar a relação das transações com empresas com sócios comuns a Companhia.

A estrutura societária em que está inserida a companhia foram amplamente divulgadas, bem como as transações que envolvem essas companhias e/ou entidades relacionadas.

A fim de tornar as relações ainda mais transparentes e evitar possíveis conflitos de interesses seguem abaixo as entidades relacionadas ao Projeto (Anexo 1).

Além disso, todos os contratos firmados contém informações claras sobre a prestação de serviços e sobre as informações sobre medidas adotadas para tratativas dos possíveis conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas com partes relacionadas ou o pagamento compensatório adequado para o negócio em relação a cada transação com partes relacionadas, com preços de mercado, cotações de produtos e serviços e procedimentos administrativos e de auditoria.

Não obstante, as transações entre partes relacionadas também foram amplamente divulgadas no site, relatório de Rating, apresentações aos investidores e nas demonstrações contábeis anuais da companhia, inclusive nas demonstrações consolidadas, sendo posteriormente submetidas à análise da empresa de auditoria independente.

A adoção de melhores práticas de governança corporativa neste sentido auxiliará o nível de transparência da administração da companhia em relação à divulgação de informações, bem como da auditoria independente na revisão das transações entre partes relacionadas para avaliação das demonstrações financeiras.

A adoção de melhores práticas de governança corporativa visando à ampliação da divulgação das informações com partes relacionadas auxiliará o nível de transparência da administração da companhia, tornando-a mais atrativa e confiável para o mercado.

Conforme já ressaltado, a divulgação de informações é necessária pela transparência dos negócios, mas não significa que as transações com partes relacionadas não possam ser praticadas.

Os administradores da companhia tem obrigação de avaliar as transações entre partes relacionadas e as aprovar quando financeira e operacionalmente mais benéficas à companhia, de modo que não haja prejuízo algum à companhia e/ou aos seus acionistas.

Algumas soluções para evitar possíveis conflitos de interesse nas transações com partes relacionadas devem ser previstas numa companhia aberta que visa adquirir confiança e liquidez no mercado.

Deve-se considerar, portanto, a análise da existência de comutatividade e benefício aos acionistas em relação a cada transação a ser efetivada, tal como a limitação das transações àquelas que estejam de acordo com o objeto social das companhias.

Atenciosamente



Samuel Sicchierolli  
PARTER / CEO  
Vice Presidente do Conselho de Administração

#### NOTAS

- [1] Artigo 4º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
- [2] Artigo 4º, §1º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
- [3] Pronunciamento XXIII emitido pela IBRACON.  
de Pronunciamentos Contábeis.
- [4] Item 07 do Pronunciamento Contábil XXIII, emitido pelo IBRACON.
- [5] Item 11 do Pronunciamento Técnico CPC nº 05, emitido pela Comissão de Pronunciamentos Contábeis.
- [6] Item 06 do Pronunciamento Técnico CPC nº 05, emitido pela Comissão de Pronunciamentos Contábeis.
- [7] CÓDIGO ABRASCA de Autorregulação e Boas Práticas das Companhias Abertas emitido pela ABRASCA. p. 20.
- [8] Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa. IBGC. p. 68, item 6.2.1.
- [9] Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa. IBGC. p. 68, item 6.2.1.
- [10] Artigo 24 e § 1º da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.



ANEXO 1

<b>Nome</b>	<b>FISA BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA</b>
Relação	Sócios Comuns na sociedade LTDA
Objeto	Consultoria Técnica / Obtenção da marca HARD ROCK
Valor Aproximado	R\$ 6 milhões
% sobre Emissão	6%
% sobre Negócio	0,76%
Seguro / garantia	Garantia Contrato com a marca USD 45M
Condições Rescisão	Não se Aplica
OBS:	A função da FISA como AREA DEVELOPER, função que desempenha desde 2013 é de garantir a marca tanto com serviços técnicos quanto com garantias compostas nos EUA, a empresa garante que as taxas de franquia, serviços técnicos entre outros esteja dentro dos padrões de mercado e economizam cerca de R\$ 7 milhões de reais com custos de seguros que reduzem o custo do Companhia. Também importante destacar que a marca reduz a exposição de caixa do projeto e consegue preços até 40% maiores no metro quadrado comercializado conforme base mundial da própria HARD ROCK.

<b>Nome</b>	<b>SBY Equipamentos</b>
Relação	Sócios Comuns na sociedade LTDA
Objeto	Projetos Arquitetônicos / Implantação Equipamentos
Valor Aproximado	R\$ 1,2 milhões + 8% sobre NFE compras
% sobre Emissão	1,2%
% sobre Negócio	9,69% considerando todas as compras de FF&E
Seguro / garantia	Performance Bound
Condições Rescisão	Aviso Prévio / 3 cotações para cada compra
OBS:	A função da SBY é a de executar e coordenar todos os projetos arquitetônicos e complementares do projeto, na fase inicial para verificar se o equipamento pode se transformar num hotel HARD ROCK todos os requerimentos mínimos precisam ser atendidos com projetos coordenados com engenheiros e arquitetos. Realizar essa atividade com terceiros impacta em 2 pontos, primeiro o custo seria no mínimo 40% mais elevado e segundo e principal sem o conhecimento, aprovação e homologação da empresa pela HARD ROCK perderia se meses ou anos para atendimento aos padrões mínimos. Na parte de compra dos equipamentos, após a aprovação são necessárias no mínimo 3 cotações de cada produto garantido os melhores preços e correto atendimento dos padrões da marca.

<b>Nome</b>	<b>EKOS BRASIL ENGENHARIA</b>
Relação	Sócios Comuns em outra sociedade Ltda
Objeto	Construção Civil
Valor	R\$ 7,9 milhões
% sobre Emissão	8%
% sobre Negócio	23,19% considerando o custo total da obra civil necessária
Seguro / garantia	Performance Bound
Condições Rescisão	Aviso Prévio / comparativo de preços
OBS:	O Papel da Ekos inicialmente foi o de verificar com laudos técnicos a viabilidade de aproveitamento das estruturas existentes. No segundo momento foi contratada para executar os serviços de drenagem e recuperação da super estrutura do projeto, que estavam danificadas pois as obras ficaram embargadas por 8 anos, antes da Venture SA assumir o projeto. Processos que serão medidos por agentes de obra e agentes de medição. Posteriormente, considerando preços de mercado conforme padrão do SINDUSCON irá executar a obra e garantir o padrão HARD ROCK ao empreendimento.

### **Contrato de Franquia com HARD ROCK HOTEL (principais termos)**

- a) **Partes:** Hard Rock Hotel Licensing, Inc., com sede na Flórida, EUA, como franqueador.
- b) **Objeto (cláusulas 2.1, 2.2. e 2.3):**
- (i) Licença de desenvolvimento, operação, propriedade e administração do Hard Rock Hotel (“HRH”) e das lojas de varejo do HRH no local licenciado (local a definir no Anexo E);
  - (ii) Venda de mercadorias da marca Hard Rock em referidas lojas de varejo;
  - (iii) Utilização das marcas licenciadas definidas no Anexo B exclusivamente para estabelecer, operar e promover o HRH e as lojas de varejo do HRH no local licenciado.
  - (iv) O contrato não dá o direito ao franqueado de divulgar a marca de qualquer local para performances ao vivo ou restaurantes, ou de desenvolver, construir, operar ou manter as marcas “Hard Rock Live” e “Hard Rock Cafe”, “Hard Rock Beach Club”, “Hard Rock Casino” ou “Hard Rock Hotel & Casino”. O contrato também proíbe o franqueado de divulgar ou co-divulgar qualquer cassino ou hotel cassino.
- c) **Responsabilidade desenvolvimento/operação franqueado (cláusula 5.1):**
- (i) O franqueado deverá adquirir direitos relativos ao local licenciado (seja como proprietário ou como locatário) e deverá construir e equipar o HRH nos termos do Sistema do HRH (conforme definido no contrato, o sistema inclui especificações, manuais, guias, entre outros), dos Manuais (conforme definido no contrato, inclui manuais de design e de planejamento de projetos, manuais de treinamento, entre outros, desenvolvidos pelo franqueador) e dos Componentes Programáticos (a definir no Anexo D).
  - (ii) O franqueado deverá preparar um abrangente e detalhado projeto de design, com base no Sistema do Hotel, nos Manuais e nos Componentes Programáticos, bem como nos demais requisitos previstos no contrato, a ser aprovado pelo franqueador ao menos 90 dias antes do início da construção do HRH.
  - (iii) O contrato contempla que o HRH deverá ter número mínimo de quartos de hóspedes, a preencher (mínimo de 200 quartos).
  - (iv) O franqueado será exclusivamente responsável pela adequação do local licenciado e pelo cumprimento, em relação ao local licenciado e ao HRH, de todas as leis aplicáveis e outras exigências de autoridades governamentais.

- (v) O franqueador poderá exigir que o franqueado apresente, de tempos em tempos, um relatório com o orçamento e estimativa de custos para o desenvolvimento, design e equipamentos do HRH.
  - (vi) O franqueador não será responsável pelo não atendimento, pelo HRH, de expectativas de faturamento, receitas ou critérios operacionais.
  - (vii) O franqueador também não será responsável pela adequação ou coordenação de quaisquer planos ou especificações, integridade de quaisquer estruturas ou sistemas do HRH, cumprimento de leis aplicáveis, etc.
- (d) **Direitos reservados do franqueador (cláusula 2.3):** O franqueador reserva-se o direito de vender ou licenciar a venda a terceiros em relação às mercadorias da marca Hard Rock e ao direito de deter, desenvolver (ou licenciar o desenvolvimento a terceiros) ou operar, em qualquer lugar do mundo, quaisquer atividades de marketing e jogos online, ou qualquer forma de acomodação, restaurante, marketing ou jogos por meio de uma embarcação.
- (e) **Prazo (cláusula 3):** 20 anos de operação após a data de abertura do HRH, podendo o contrato ser terminado antes do prazo nas hipóteses previstas no Contrato de Franquia ou renovado pelo mesmo período de tempo.
- (f) **Valores a serem pagos pelo franqueado ao franqueador (cláusula 4):**
- (i) Taxa de localidade (Site Fee): o franqueado deverá pagar ao franqueador o valor não reembolsável de US\$275 mil se o hotel não for um hotel condomínio ou de US\$325 mil se for um hotel condomínio com o acréscimo de 3% sobre o VGV pela utilização da marca.
  - (ii) Taxas de continuidade (Continuing Fees): percentual das receitas totais (receitas originárias de acomodação, comida e bebida, e qualquer outra receita de qualquer natureza obtida direta ou indiretamente pelo franqueado por meio da operação do HRH e de suas dependências), de 3% se o hotel não for um hotel condomínio ou de 3,5% se for um hotel condomínio. Caso seja um hotel condomínio e esteja em associação com a Odebrecht e for localizado em Brasília, o percentual será de 3%. O franqueado deverá enviar seus melhores esforços para alcançar o maior volume e valor de receitas totais.
  - (iii) Taxa de serviços de consultoria de design (Design Consulting Services Fee): taxa pelos serviços descritos na cláusula 5.7, pelos quais o franqueado deverá pagar ao franqueador o valor de US\$325 por cada quarto de hóspede, cujo valor total não deverá exceder US\$ 250 mil, sendo que 50% desse valor deverá ser pago na data de assinatura do contrato e os outros 50% em parcelas iguais e mensais até a pretendida data de abertura do HRH. Também deverão ser pagos ao franqueador os custos incorridos pelo franqueador com relação a esses serviços, até o limite de US\$50 mil.

- (iv) Taxa de marketing (Marketing Fee): pelos serviços de marketing a serem prestados pelo franqueador, ao seu exclusivo critério, conforme definidos na cláusula 9.3, deverá ser pago pelo franqueado o percentual de 1,5% das receitas totais a partir da data de abertura do HRH. O franqueador não está obrigado a garantir que sejam efetuados gastos com marketing e divulgação no local licenciado proporcionais à taxa paga pelo franqueado.
- (v) Taxas das lojas de varejo do HRH (Hotel Retail Store Fees): o franqueado deverá pagar ao franqueador 10% das receitas das lojas de varejo do HRH.
- (vi) Taxa de fiscalização e treinamento (cláusula 10.4): o franqueador suportará os custos relacionados aos serviços de fiscalização e treinamento no próprio HRH, se forem necessários, porém o franqueado deverá contribuir anualmente com referidos custos por meio de uma taxa no valor de US\$75 mil, ajustado pela inflação.
- (vii) Taxa do sistema de reservas (cláusula 11.22B e item 5.11 do Anexo I): a partir da data de abertura do HRH e durante o prazo de vigência do contrato, o franqueado deverá contribuir com o custo, manutenção e uso do sistema de reservas por meio do  
  
pagamento ao franqueador de taxas mensais correspondentes a 2,5% das receitas auferidas com hospedagem alocada mediante uso do sistema de reservas. Essas taxas servirão apenas para cobrir os custos do franqueador, sem intenção de obtenção de lucros..
- (viii) Taxa de transferência (Transfer Fee – cláusula 17.5): o franqueado deverá pagar ao franqueador uma taxa no valor de US\$25 mil pela concessão, pelo franqueador, de aprovação ao franqueado para a venda ou cessão dos direitos do franqueado no contrato, nos casos previstos nas cláusulas 17.2 e 17.3, descritos abaixo.
- (ix) Taxa de memorabilia (item 4 do Anexo C): o franqueado deverá pagar ao franqueador taxa no valor de 10% / ano do valor de avaliação de objetos e equipamentos locados, mais custos, nos termos de contrato específico.
- (x) Taxa de indicação (Schedule B do Anexo K): o franqueado deverá pagar ao franqueador taxa no valor de 5% das receitas auferidas com hospedagens, depósitos e outros pagamentos resultantes de reservas de mais 10 quartos propiciadas pelo franqueador..
- (g) **Forma de pagamento (cláusula 4.7)**: Os valores relativos às taxas mencionadas nos subitens (ii), (iii) (iv) e (v) do item (f) acima deverão ser pagos mensalmente, dentro de 10 dias do término do mês a que fizerem referência (cláusula 4.7).
- (h) **Tributos (cláusulas 4.11, 4.12 e 4.13)**: As taxas deverão ser pagas sem qualquer dedução de tributos. No entanto, o contrato não é claro se esses tributos seriam só aqueles devidos no Brasil ou também no exterior, e há disposição conflitante na cláusula 4.13 acerca da não dedutibilidade de tributos.

A cláusula 4.13 determina o procedimento de recolhimento, comprovação de pagamento de tributos e obrigação de o franqueado isentar o franqueador de qualquer responsabilidade relacionada ao recolhimento desses tributos.

- (i) **Financiamento (cláusula 5.3):** O franqueado deverá obter a aprovação do franqueador a respeito do financiamento proposto para o HRH, a qual poderá não ser concedida segundo o exclusivo critério do franqueador, que deverá fornecer as razões para a desaprovação de forma razoavelmente detalhada. O contrato prevê um prazo contado da data de sua assinatura, a ser definido, para que o franqueado obtenha referida aprovação e comprove a obtenção de todo o financiamento e/ou contribuições de capital necessários. O franqueado poderá constituir qualquer gravame sobre os direitos previstos no contrato para garantir o recebimento de quaisquer empréstimos obtidos para o financiamento do HRH, desde que o credor celebre o contrato de “não perturbação e transferência” (*Non-Disturbance and Attornment Agreement*), contemplado no Anexo J, por meio do qual o credor deverá respeitar as obrigações assumidas pelo franqueado no contrato, ainda que o franqueado se torne inadimplente perante o credor. Caso haja uma transferência de titularidade dos direitos e obrigações oriundos dos contratos, o credor deverá pagar ao franqueador todas as taxas acumuladas e não pagas.
- (j) **Aprovações (cláusulas 5.4 e 5.5):** O franqueado deverá submeter para aprovação prévia do franqueador diversas questões relativas ao HRH, como conceito, design e operação das lojas de comida e bebida, inclusive por terceiro, dos locatários de espaços comerciais do local licenciado, de todos os planos e especificações, móveis, equipamentos e instalações do HRH, da identidade e qualificação dos gerentes de projeto, empreiteiros, designers, arquitetos e outros consultores, vendedores de comidas e bebidas contratados pelo franqueado, bem como quaisquer outras informações solicitadas pelo franqueador. Dentro de 30 dias úteis de referida submissão, o franqueador poderá desaprovar qualquer item a seu exclusivo critério.
- (k) **Gerenciamento (cláusula 5.9):** O franqueador nomeará um coordenador de serviços do projeto (*Project Services Coordinator*) para trabalhar no local licenciado, em tempo integral. O franqueado deverá nomear um gerente de projeto (*Project Manager*) para representá-lo e um consultor de estrutura e segurança (*Life Safety Consultant*), os quais serão responsáveis pela mobília, instalações e equipamentos, design, construção, planos, especificações e aspectos operacionais do HRH e deverão ser previamente aprovados pelo franqueador.
- (l) **Início da construção e operação (cláusula 5.12):** Prazo de início de construção a ser definido e contado a partir da data de assinatura do contrato. O HRH deverá estar em operação e aberto ao público dentro de prazo a ser definido e contado a partir da data de assinatura do contrato. Caso a abertura ao público não ocorra dentro de 12 meses contados da data de abertura pretendida, esse atraso será considerado um evento de inadimplemento e o franqueador terá o direito de rescindir o contrato. Nesse caso, quaisquer taxas acumuladas e despesas relacionadas com o término do contrato serão devidas pelo franqueado ao franqueador.

- (m) **Valores mobiliários (cláusula 5.15):** O franqueador poderá, a qualquer tempo e de tempos em tempos, vender ou oferecer valores mobiliários emitidos por ele, devendo esclarecer que o franqueador não assumiu e não possui nenhuma responsabilidade por quaisquer prospectos e informações financeiras relacionadas com a emissão de valores mobiliários. O franqueado deverá fornecer ao franqueador cópia de qualquer prospecto ou comunicação similar ao menos 30 dias antes de seu protocolo com as autoridades governamentais competentes, sendo que o franqueador terá o direito de aprovar a descrição final, no prospecto, do Contrato de Franquia e da relação do franqueador com o franqueado, bem como o uso dos direitos licenciados da Hard Rock.
- (n) **Loja de varejo do HRH (5.16):** O franqueador concede ao franqueado uma licença não exclusiva e não transferível para utilizar as marcas licenciadas (descritas no Anexo B) na construção e operação da loja de varejo do HRH e para a venda da mercadoria da marca Hard Rock, sujeita a diversas regras específicas impostas pelo franqueador. O franqueador reserva-se o direito de vender ou licenciar as mercadorias da marca Hard Rock e utilizar as marcas licenciadas do Anexo B para divulgação em qualquer lugar do mundo (inclusive no Brasil), sendo que os direitos concedidos ao franqueado são apenas exclusivos para essas atividades dentro do HRH. O franqueado deverá manter registros apartados e exatos das receitas da loja de varejo do HRH, os quais poderão ser fiscalizados ou auditados pelo franqueador, o qual terá o direito de obter cópia de referidos registros. O franqueado assume todos os riscos relacionados com a perda ou dano das mercadorias da marca Hard Rock e da loja de varejo do HRH por qualquer motivo, devendo o franqueado manter seguro abrangente das mercadorias. Toda informação e conhecimento da loja de varejo relacionada com o sistema da loja (incluindo as marcas licenciadas, certos procedimentos operacionais padrões, planos, especificações, etc.) são de natureza estritamente confidencial.
- (o) **Direitos licenciados (cláusula 6.3):** O franqueado declara no contrato que realizou auditoria e investigação completas dos direitos licenciados pelo franqueador e aceita a condição atual de referidos direitos licenciados, reconhecendo que o franqueador não concede nenhuma garantia que os mesmos não violam quaisquer direitos de propriedade intelectual.
- (p) **Sistema do HRH (cláusulas 6.4 e 6.7):** Conforme definido no contrato, inclui todos os procedimentos, padrões, especificações, sistemas, manuais, entre outros, relacionados com a operação dos hotéis Hard Rock. O franqueador terá a liberdade de alterar o Sistema do HRH de tempos em tempos, para assegurar os padrões e qualidade necessários. Qualquer melhoria do sistema do HRH realizada pelo franqueado ou qualquer de seus empregados será exclusivamente e unicamente de propriedade do franqueador.
- (q) **Locação (cláusula 7):** Caso qualquer parte do local licenciado seja locada pelo franqueado de terceiros, o franqueado deverá fornecer ao franqueador cópia em inglês de todos os contratos de locação, e o franqueado deverá incluir todos os termos e condições no contrato de locação que forem razoavelmente exigidos pelo franqueador para proteger o valor do local licenciado como um Hotel Hard Rock, no caso de término do Contrato de Franquia.

- (r) **Administração e empregados (cláusula 8):** Antes da data de abertura, o franqueado deverá nomear um Diretor Geral, Diretor de Recursos Humanos, Diretor de Finanças e Diretor de Vendas e Marketing, que deverão ser previamente aprovados pelo franqueador. O Diretor Geral e as pessoas que ocuparem as primeiras 7 posições da administração deverão se submeter a um treinamento em local a ser designado pelo franqueador e às expensas do franqueado. O franqueado também será responsável por submeter os demais empregados a treinamento, no máximo uma vez por ano, às suas próprias expensas, sendo que o franqueador poderá enviar pessoas para as instalações do franqueado para conduzir esse treinamento, às custas do franqueado. O franqueado poderá negociar e celebrar contrato de administração com empresa qualificada (que deverá ter ao menos 7 anos de experiência com no mínimo 2 hotéis de primeira classe e *full service*), sujeito à aprovação prévia do franqueador. Referido contrato de administração somente poderá ser terminado com a notificação de ao menos 30 dias de antecedência. O franqueador terá o direito de se comunicar diretamente com a empresa de administração com relação a operações do dia-a-dia do HRH.
- (s) **Publicidade (cláusula 9):** Há diversas regras específicas relacionadas com a publicidade e marketing do HRH antes e depois da data de abertura, como, por exemplo, (1) recomendação de direcionamento de 5% das receitas totais à divulgação e publicidade do HRH, (2) participação do HRH e da loja de varejo do HRH no Programa de Recompensas Hard Rock (*Hard Rock Rewards Program*), (3) elaboração, pelo franqueado, de um plano de marketing abrangente para cada ano operacional do HRH, (4) utilização de sites de internet, etc.
- (t) **Padrões de qualidade e operação (cláusula 10):** O franqueado deverá, durante todo o tempo, operar o HRH conforme as diversas obrigações de qualidade e especificações previstas no Contrato de Franquia, no Sistema do HRH, em manuais, planos, guias, etc. O franqueado deverá participar no Programa de Garantia de Qualidade do franqueador. O franqueador terá o direito de realizar fiscalizações regulares da administração e operação do HRH e do cumprimento pelo franqueado do Sistema do HRH, dos manuais e do padrão de administração. Sem aviso prévio, o franqueado deverá permitir que o franqueador e seus representantes autorizados tenham acesso a todas as áreas do HRH, durante horário comercial regular, para fiscalizar a utilização pelo franqueado dos direitos licenciados e do cumprimento do Programa de Garantia de Qualidade. O franqueado deverá informar ao franqueador acerca de quaisquer reclamações de clientes e suas soluções. Caso o franqueador entenda necessário, poderá realizar treinamento adicional no HRH. O não cumprimento pelo franqueado da manutenção dos padrões de qualidade ou do Programa de Garantia de Qualidade que não for sanado no tempo devido será considerado um evento de inadimplemento contratual nos termos do Contrato de Franquia.
- (u) **Fundo de reserva (cláusula 10.3):** O franqueado deverá estabelecer um fundo de reserva de 2% das receitas totais no 1º ano operacional, 3% das receitas totais no 2º ano operacional e 4% das receitas totais no 3º ano operacional e em cada ano subsequente durante o prazo do contrato. O fundo de reserva

deverá ser utilizado para substituir e renovar a mobília, instalações e equipamentos do HRH, renovar áreas públicas e quartos de hóspedes e reparar e manter as instalações físicas do HRH, como pintura, paredes, piso, etc.

- (v) **Sistema de hardware e software (cláusula 11.15):** O franqueado deverá, às suas expensas, comprar ou locar, instalar e utilizar o sistema de hardware e comprar ou licenciar, instalar e utilizar o software exigido, conforme determinado pelo franqueador.
- (w) **Sistema de reservas (cláusula 11.22):** O franqueado deverá participar, às suas próprias expensas, do sistema de reservas desenvolvido pelo franqueador, por meio do qual os hóspedes podem fazer reservas nos hotéis e cassinos Hard Rock. Para isso, o franqueado celebrará com o franqueador o Contrato de Reservas contemplado no Anexo I. O franqueado não poderá cobrar do hóspede nenhuma taxa em valor acima daquela prevista no sistema de reservas. O franqueador arcará com os custos do hardware e do software relacionados com o sistema de reservas e com a instalação, manutenção e utilização no HRH de todo o equipamento necessário para o uso e operação apropriados e eficientes do sistema de reservas. Pelo uso do sistema de reservas, o franqueado deverá pagar a taxa descrita no item f(vii) acima.
- (x) **Garantia (cláusula 11.24):** o garantidor (a ser definido) deverá celebrar o contrato de garantia previsto no Anexo A ao contrato. De acordo com o Anexo A, o garantidor deverá garantir as obrigações assumidas pelo franqueado no contrato (i.e., não apenas de natureza financeira, o que poderia ser discutível). O garantidor renuncia a todos os benefícios usuais a que tem direito (e.g., ordem de execução etc.). O garantidor deverá manter um patrimônio líquido agregado de ao menos US\$45 milhões, devendo fornecer ao franqueador, dentro de 90 dias do término de cada ano, demonstrações financeiras auditadas que evidenciem que o garantidor atende a esse requisito de valor. O não cumprimento desse requisito será considerado um evento de inadimplemento do contrato.
- (y) **Registros contábeis e direito de fiscalização (cláusula 13):** O franqueado deverá entregar periodicamente ao franqueador diversas declarações e demonstrações financeiras, contendo, entre outras informações, receitas totais, resultados da operação do HRH, demonstrações financeiras auditadas por empresa independente selecionada pelo franqueado e aprovada pelo franqueador a seu exclusivo critério, orçamento com receitas e despesas projetadas, taxas de ocupação e informações dos hóspedes, etc., além de disponibilizar ao franqueador todos os livros e registros (os quais deverão ser elaborados de acordo com o US GAAP), contratos, documentos, faturas, declarações de imposto de renda, relatórios, entre outros. O franqueador poderá, em qualquer horário e mediante notificação prévia razoável, durante a vigência do contrato e por 3 anos após o seu término, ter acesso a qualquer parte do HRH para realizar fiscalizações, auditorias, exames e obter cópias de quaisquer livros e registros financeiros ou de outra natureza. Se ficar demonstrada em referida auditoria que o franqueador recebeu menos que lhe era devido durante o respectivo ano operacional, o franqueado deverá imediatamente pagar ao franqueador essa diferença com juros.



- (z) **Seguro (cláusula 14):** O franqueado deverá contratar e manter todos os seguros exigidos pelo franqueador, que devem conter cobertura com relação à construção e equipamentos do HRH, danos à propriedade, interrupção das atividades, responsabilidade por produtos e contra demanda de terceiros, entre outras, nos valores de cobertura previstos na cláusula 14.5. O franqueador deverá aprovar previamente as seguradoras contratadas pelo franqueado.
- (aa) **Término (cláusula 15):** Na ocorrência de qualquer evento de inadimplemento, o franqueador pode, a seu critério, e sem renunciar a qualquer direito previsto no contrato, incluindo direitos de indenização por danos, rescindir o contrato e seus contratos acessórios previstos nos anexos. São considerados eventos de descumprimento, entre outros, (i) o não pagamento da taxa de localidade (*Site Fee*), quando devida ou de qualquer outra taxa no prazo de 10 dias da notificação enviada pelo franqueador de que o pagamento está atrasado; (ii) a liquidação, recuperação judicial ou extrajudicial e falência do franqueado; (iii) a condenação do franqueado por qualquer crime; (iv) a falta de financiamento do HRH a ser obtida pelo franqueado; (v) a falta de manutenção das licenças necessárias e dos padrões de qualidade; (vi) o descumprimento das leis aplicáveis; (vii) a comprovação de que qualquer declaração e garantia fornecida pelo franqueado é falsa; (viii) o descumprimento pelo franqueado de qualquer obrigação assumida no contrato, como a de não concorrência e confidencialidade; (ix) o não atendimento, pelo garantidor, do valor mínimo de patrimônio líquido exigido; etc.
- (bb) **Transferência (cláusulas 17.1 e 17.2):** O franqueador pode livremente transferir e ceder os direitos e obrigações oriundos do contrato a qualquer pessoa física ou jurídica, inclusive para suas afiliadas, ocasião em que não terá mais qualquer obrigação em face do franqueado. A transferência de ações, a incorporação ou reorganização societária do franqueador não estará sujeita a nenhuma restrição ou limitação pelo contrato. Por outro lado, o franqueado não poderá, sem a prévia aprovação por escrito do franqueador, direta ou indiretamente, vender, ceder ou de outra forma transferir a propriedade dos direitos sobre o HRH e o local licenciado, nem tampouco todos os ativos do HRH ou os direitos do contrato, no todo ou em parte, ou ainda qualquer controle do franqueado (i.e., poder de direção do franqueado, por qualquer meio, ou a detenção de no mínimo 15%, direta ou indiretamente, do capital social do franqueado). No caso de haver a aprovação do franqueador aqui prevista, o franqueado deverá pagar a taxa de transferência prevista no item f(viii) acima. Conforme cláusula 17.6, qualquer proposta de transferência, direta ou indiretamente, de participação no franqueado ou no HRH de 5% ou mais depende de aprovação prévia e por escrito do franqueador e de checagem, pelo franqueador, dos antecedentes do potencial detentor de referida participação.
- (cc) **Direito de preferência (cláusula 17.3):** Caso o franqueado receba uma oferta de terceiro para a aquisição do HRH, de todos os seus ativos ou dos direitos do franqueado no contrato, o franqueador ou uma de suas afiliadas terá a opção de (i) realizar a aquisição pelo mesmo preço e nos mesmos termos e condições do ofertante, ou (ii) aprovar ou reprovar a venda para terceiros pelo franqueado, sendo que a reprovação deverá ser razoavelmente justificada pelo franqueador, e a venda deverá ser aprovada nos caso de se verificarem diversas condições, entre as quais (1) o franqueado ter pagado todas as taxas e outros pagamentos

no prazo devido; (2) não ter ocorrido qualquer evento de inadimplemento nos 180 dias anteriores à notificação do franqueado acerca de oferta de terceiro; (3) o potencial terceiro adquirente possuir capacidade de administração, experiência e boa reputação por sua qualidade de administração na indústria de hotéis; (4) o potencial terceiro adquirente possuir capacidade financeira para assumir as obrigações do contrato; (5) o potencial terceiro adquirente ou qualquer de suas afiliadas, direta ou indiretamente, administrar, operar ou possuir participação em um concorrente; etc. No caso de haver a aprovação do franqueador aqui prevista, o franqueado deverá pagar a taxa de transferência prevista no item f(viii) acima.

- (dd) **Indenização:** O franqueado deverá indenizar o franqueador, suas afiliadas e seus respectivos sócios, diretores, gerentes, empregados, agentes e representantes contra toda e qualquer reclamação, ação, procedimento, investigação, demanda, multa, custos e despesas resultantes de (i) descumprimento pelo franqueado de qualquer obrigação do Contrato de Franquia; (ii) ato ou omissão do franqueador ou de suas afiliadas; (iii) não prestação, pelo franqueado, de todos os serviços relacionados com a operação do HRH e da loja de varejo do HRH; (iv) falha, pelo franqueado, de obter ou manter todas as licenças e autorizações exigidas pelas autoridades governamentais competentes ou pelo franqueador; (v) violação, pelo franqueado, dessas licenças e autorizações; ou (vi) o desenvolvimento, propriedade e operação do HRH e da loja de varejo do HRH, incluindo qualquer morte, lesão corporal ou dano material ocorridos no HRH.

- (ee) **Limitação de Responsabilidade (cláusula 25):** As partes não serão responsáveis pelo pagamento de danos punitivos, incidentais ou indiretos (“*punitive, incidental or consequential damages*”), conforme previstos na legislação norte-americana.

Especificamente, o franqueador terá sua responsabilidade (i) afastada em certos casos específicos e, (ii) de forma geral, exceto nos casos de culpa grave, fraude ou dolo comprovados por decisão transitada em julgado, limitada ao valor correspondente à soma de todas as taxas de continuidade pagas ao franqueador nos 12 meses anteriores (conforme previsto no item f(ii) acima), menos o valor de quaisquer indenizações já pagas pelo franqueador nos termos do contrato.

**Disposições Gerais:**

- (i) proteção e reconhecimento da propriedade dos direitos licenciados (cláusula 12);
- (ii) não concorrência durante o prazo do contrato e por 2 anos após seu término, no local licenciado e no local situado em um raio de 10 milhas do HRH (cláusula 18);
- (iii) lei aplicável: Flórida, EUA, exceto por leis federais dos EUA, conforme aplicável (cláusula 19.4);

- (iv) resolução de conflitos: arbitragem (Associação Americana de Arbitragem - AAA), exceto com relação a disputas, controvérsias e reclamações relacionadas ao uso das marcas licenciadas, Brasil para medidas cautelares; Flórida para disputas não sujeitas a arbitragem (cláusula 19.2);
- (v) confidencialidade, sendo que cada afiliada, empregado, agente ou representante do franqueado que tenha acesso a informações confidenciais deve celebrar e entregar ao franqueador um contrato de confidencialidade na forma aceita pelo franqueador. (cláusula 11.4);
- (vi) não solicitação (cláusulas 11.6 e 22.16), por meio da qual nem o franqueado nem o franqueador, sem a aprovação prévia e por escrito da outra parte, poderá, direta ou indiretamente, contratar qualquer pessoa que tenha um cargo ativo na administração da outra parte ou de qualquer de suas afiliadas.

#### **Contratos adicionais acessórios ao Contrato de Franquia:**

- (i) Contrato de Garantia (Anexo A);
- (ii) Contrato de Locação de Memorabilia, para exposição e exibição de objetos no HRH (Anexo C);
- (iii) Declaração de Reconhecimento do Administrador, por meio do qual a empresa de administração contratada pelo franqueado deverá fazer certas declarações e assumir determinadas obrigações perante o franqueador (Anexo F);
- (iv) Contrato de Reservas, relacionado ao sistema de reservas de quartos de hóspedes desenvolvido pelo franqueador (Anexo I);
- (v) Contrato de Não Perturbação e Transferência – Hipoteca, a ser celebrado no caso de eventual credor do franqueado executar o HRH como garantia do crédito (Anexo J);
- (vi) Contrato de Vendas e Serviços de Geração de Vendas, conforme descrito no item (f)(x) acima (Anexo K); e
- (vii) Contrato de Referência, por meio do qual o franqueado receberá 1% sobre a receita do hotel participante por determinadas reservas originadas pelo franqueado (Anexo L).

## **2. Contrato de Prestação de Serviços**

- a) **Partes:** Hard Rock Hotel Licensing, Inc., com sede na Flórida, EUA, como prestador de serviços. Os dados do tomador de serviços, o proprietário do Hard Rock Hotel (“HRH”), não estão preenchidos.
- b) **Objeto (cláusula 2.1):** (i) Investigação de antecedentes de potencial terceiro adquirente no caso de qualquer transferência direta ou indireta de participação no proprietário do HRH ou no HRH de ao menos 5%, seja como resultado de uma única operação ou de várias operações; (ii) no caso de o HRH ser um hotel condomínio, fiscalização da(s) unidade(s) do condomínio do HRH que participam ou desejam participar do programa de administração de locação (*rental management program*), para verificar se cumprem com as exigências aplicáveis. Nesses casos, o proprietário do HRH arcará com quaisquer custos e despesas razoáveis incorridos pelo prestador de serviços com a investigação

e a fiscalização descritas nos itens (i) e (ii), devendo reembolsar o prestador de serviços no prazo de 10 dias contados do recebimento da respectiva fatura.

- c) **Indenização (cláusula 5):** O proprietário do HRH deverá indenizar o prestador de serviços, suas afiliadas e seus respectivos diretores, gerentes, empregados, agentes e representantes contra toda e qualquer reclamação, demanda, investigação judicial ou administrativa, penalidade, multa ou procedimento resultantes de (i) descumprimento pelo proprietário do HRH de qualquer obrigação assumida no contrato; e/ou (ii) ato ou omissão do prestador de serviços, salvo se oriundos de culpa grave ou dolo por parte do prestador de serviços. O proprietário do HRH será responsável ainda por todas as despesas incorridas pelo prestador de serviços nos termos aqui previstos.
- (d) **Disposições Gerais:** lei aplicável do Estado da Flórida, EUA, exceto por leis federais, conforme aplicável (cláusula 6.3); e resolução de conflitos por meio da Associação Americana de Arbitragem – AAA (cláusula 6.1).