

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DE RISCO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE

Eu, [**NOME E QUALIFICAÇÃO**], na qualidade de investidor adquirente de unidade(s) autônoma(s) imobiliária(s) hoteleira(s) do **CONDOMÍNIO SITE PINDA**, empreendimento hoteleiro denominado Condomínio Site Pinda (doravante denominado o “Empreendimento”), localizado na Rua Guilherme Souza e Silva, n. 3.125, na cidade de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, foi objeto de incorporação imobiliária pela **MONTE BIGNUCOLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Tomás Morus, nº 81, Cj. 1001, Sala Bignucolo, São Paulo-SP, CEP 05003-090, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.124.281/0001-61, conforme registro na matrícula nº 56.316 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pindamonhangaba, a ser operado por **ECCOfit HOTÉIS & ESCRITÓRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Tomas Morus, n.º 81, Conjunto 1001, Sala ECCOfit, Água Branca, CEP 05003-090, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.615.876/0001-08 (“ECCOfit”), franqueada do Grupo Accor sob as marcas “ibis” e “ibis Budget”, declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o inteiro teor do Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo (“CIC”) vinculados à Alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento Condomínio Site Pinda (“Prospecto”), do Estudo de Viabilidade Econômica e dos contratos que compõem o CIC, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, em especial os fatores de risco envolvidos na aquisição de unidades autônomas imobiliárias hoteleiras do Empreendimento, incluindo mas não se limitando àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, devidamente relacionados no Anexo I desta Declaração;
- II. Tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo, do Estudo de Viabilidade Econômica e dos contratos que compõem o CIC;
- III. Possuo conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na aquisição da (s) unidade (s) autônoma (s) imobiliária (s) hoteleira (s) do Empreendimento, sendo plenamente capaz de assumir tais riscos;
- IV. Enquadro-me na exigência contida na letra “a” do item III da Deliberação CVM nº 734/15, declarando que (i) possuo ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou (ii) investi ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta, disponibilizando neste ato às Co-Ofertantes um dos seguintes documentos, com o fim de comprovar o enquadramento acima: (a) extrato ou comprovante emitido por instituições integrantes do sistema financeiro nacional; (b) declaração de imposto de renda; ou (c) escritura de imóvel registrada no Registro Geral de Imóveis.

- V. Tenho conhecimento de que se trata de oferta dispensada de registro pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).
- VI. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas.

[Local], [data].

[Nome do Investidor]

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DE RISCO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE

ANEXO 1

FATORES DE RISCO DA OFERTA

Os fatores de risco a seguir mencionados ("Fatores de Risco") devem ser considerados pelos potenciais Investidores Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investir no Empreendimento mediante a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas aos CIC.

O valor de mercado das Unidades Autônomas Imobiliárias 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.

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. 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 Investidores Adquirentes.

1) Há a possibilidade de os Investidores Adquirentes não obterem lucro ou de apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do EMPREENDIMENTO.

Por diversos fatores, os principais deles elencados abaixo, os Investidores Adquirentes poderão não receber qualquer remuneração ou lucro em função de seu investimento, podendo assim apurar prejuízo em função do investimento.

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

O retorno financeiro do Empreendimento 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 Empreendimento 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 Empreendimento disponibilizado aos Investidores Adquirentes.

Em caso de Resultado Operacional negativo, os Investidores Adquirentes não receberão Aluguel. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento" deste Prospecto Resumido.

b) As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Empreendimento poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização.

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

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de seus apartamentos, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Empreendimento, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

c) 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 Empreendimento. Além disso, apesar de o Estudo de Viabilidade do Empreendimento ter apurado que não existe atualmente previsão de, nos próximos anos, serem inaugurados novos hotéis próximos ao Empreendimento, 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. 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.

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

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, 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, haverá atraso no início das atividades hoteleiras no Empreendimento, postergando, da mesma forma, o recebimento da remuneração por parte dos Investidores Adquirentes.

e) Poderá haver inadimplemento da Incorporadora na entrega do Empreendimento.

Poderá haver inadimplemento da Incorporadora na sua obrigação de conclusão das obras e entrega do Empreendimento, de modo que os Investidores Adquirentes poderão ter que se organizar para aportar recursos para conclusão das obras.

f) O Empreendimento 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 Empreendimento e impactando negativamente na remuneração dos Investidores Adquirentes.

g) A operação hoteleira demanda a obtenção de licenças e eventuais mudanças na regulação aplicável podem influenciar os resultados do Empreendimento.

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro 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 Empreendimento. Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Empreendimento utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Empreendimento e limitar o seu retorno financeiro.

2) A operação hoteleira do Empreendimento pode apresentar prejuízos ou fluxos de caixa negativos por um período indeterminado e o Investidor Adquirente pode ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição do investimento.

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

Adicionalmente, durante o prazo estabelecido no Contrato de Locação, e exceto nos casos de inadimplemento, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Operadora Hoteleira, o locador (assim entendido como a Incorporadora, enquanto ainda houver Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras disponíveis para venda, e os Investidores Adquirentes em conjunto) não poderão rescindir antecipadamente o Contrato de Locação, ainda que o Empreendimento gere resultados negativos por período indeterminado e, conseqüentemente, não gerem rendimentos para os Investidores Adquirentes.

3) O Empreendimento será administrado por terceiros e eventuais deficiências nessa administração poderão afetar os resultados do Empreendimento, havendo conflito de interesse caracterizado pelo fato de parcela substancial das despesas do Empreendimento com as taxas de franquia estarem vinculadas à receita bruta do empreendimento hoteleiro

O Empreendimento será administrado pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Investidores Adquirentes possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta desses

serviços, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento e, conseqüentemente, impactar negativamente a remuneração dos Investidores Adquirentes.

Ademais, tendo em vista que a Operadora Hoteleira atuará na condição de franqueada e os custos decorrentes dessa franquia estão vinculados à receita bruta do empreendimento hoteleiro, a franqueadora poderá receber royalties ainda que o empreendimento hoteleiro não apresente lucro.

4) Há risco de a Operadora Hoteleira perder a condição de franqueada da Hotelaria Accor.

Uma vez que a Operadora Hoteleira operará o Empreendimento na condição de franqueada da Hotelaria Accor, caso, por qualquer motivo, a perda da condição de franqueada poderá trazer impactos financeiros negativos ao empreendimento, tendo em vista as penalidades que podem ser atribuídas ao Empreendimento em função da perda da franquia e, ainda, a necessidade de se estabelecer outra franqueadora para o Empreendimento.

5) Há risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos relativos às responsabilidades civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos investidores 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 a Operadora Hoteleira, ou da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o resultado financeiro do Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Incorporadora, ainda que de responsabilidade desta, com o conseqüentemente, impacto, nesse caso, sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

6) O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma conseqüente desvalorização do Empreendimento e das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.

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

7) Tendo em vista a possibilidade de a Incorporadora contratar financiamento com constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do Empreendimento, poderá haver inadimplemento da Incorporadora no contrato de financiamento da construção do Empreendimento.

Os Investidores Adquirentes deverão declarar ciência e concordar, por meio de cláusula específica e explícita do Compromisso de Venda e Compra, que poderá ser obtido financiamento para custeio parcial da construção do Empreendimento 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 Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, bem como que os direitos creditórios decorrentes da comercialização do Empreendimento 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. O eventual inadimplemento, pela Incorporadora, do referido contrato de financiamento poderá gerar atrasos nas obras e prejuízos para os Investidores Adquirentes, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de excussão das garantias pelo agente financeiro.

8) A eventual opção da Incorporadora pela não constituição de patrimônio de afetação de que trata o art. 31-A da Lei da Incorporações.

Ainda que a Incorporadora tenha como propósito específico a realização do Empreendimento, a sua eventual opção pela não constituição de patrimônio de afetação de que trata o art. 31-A da Lei da Incorporações poderá fazer com que outras atividades por ela desenvolvidas venha a afetar o Empreendimento, que poderá ser responsabilizado por outros passivos da Incorporadora com atividades que não estejam a ele relacionadas.

9) A influência que a Incorporadora possa vir a exercer nas assembleias de condôminos caso venha a manter em sua propriedade unidades autônomas do Empreendimento.

A Incorporadora, por si ou por pessoa vinculada, poderá manter em sua propriedade unidades autônomas do Empreendimento. Neste caso, ainda que a Incorporadora esteja na mesma posição jurídica dos Investidores Adquirentes, poderá haver conflito de interesses entre a posição da Incorporadora como incorporadora do empreendimento, como vendedora de unidades autônomas, como proprietária de unidades autônomas e como pessoa vinculada à Operadora Hoteleira.

Caso a Incorporadora venha a deter uma quantidade de unidades autônomas em número suficiente para influenciar as assembleias de condôminos, de tal conflito de interesses poderá advir prejuízos aos interesses dos Investidores Adquirentes.

10) A possibilidade de o estudo de viabilidade econômica não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado.

Uma vez que inexistiam, ao tempo de realização do estudo de viabilidade econômica, empreendimentos comparáveis em operação na cidade de Pindamonhangaba, as conclusões de tal estudo podem não ser confiáveis pela falta de dados históricos que o embasem adequadamente.

11) A existência de passivos ambientais e de quaisquer outros entraves jurídicos que impeçam à exploração do Empreendimento.

Ainda que o Empreendimento esteja devidamente licenciado, a existência de passivos ambientais e de quaisquer outros entraves jurídicos que impeçam à exploração

do Empreendimento, como desapropriações, evicção e direitos de terceiros, podem ocorrer e inviabilizar a exploração do Empreendimento.