

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

Eu, [nome completo do INVESTIDOR], [qualificação completa, incluindo nacionalidade, profissão e número de documento de identidade oficial e endereço], na qualidade de investidor interessado na aquisição de unidade imobiliária do empreendimento denominado "**Sleep Inn Jacareí**", declaro, para todos os fins:

- (i) Ter conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento e ser capaz de entender e assumir tais riscos.

- (ii) Ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em unidade imobiliária do "**Sleep Inn Jacareí**", notadamente as constantes do "Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo Relacionados ao Empreendimento Denominado Sleep Inn Jacareí", dos fatores de risco da oferta previstos na presente declaração na forma de Anexo I, do estudo de viabilidade econômica e dos seguintes documentos:
 - Minuta do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos;
 - Minuta do Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial;
 - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação;
 - Termo de Adesão à SCP;
 - Contrato de Locação;
 - Declaração Assinada pelas Ofertantes sobre a Veracidade, Consistência, Completude e Suficiência das Informações;
 - Estudo de Viabilidade Econômica do Empreendimento;
 - Memorial Descritivo de Acabamento;
 - Certidão de Ônus Real do Imóvel;
 - Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro, celebrado em 17 de dezembro de 2013 pela Incorporadora e pela Construtora Prospecto Resumido; e
 - Plantas relativas ao Empreendimento.

- (iii) Ter conhecimento de que a comercialização das unidades imobiliárias do "**Sleep Inn Jacareí**" constitui oferta dispensada de registro pela

Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados; e

(iv) Para os fins do disposto no Inciso III, alínea "a", da Deliberação CVM n.º 734, de 17 de março de 2015, informa que (marcar com "X" a(s) alternativa(s) aplicável(is):

- () Possuir ao menos R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio, comprovado, neste ato, por meio da apresentação de cópia de:
 - () extrato ou comprovante emitido por instituições integrantes do sistema financeiro nacional; e/ou
 - () declaração de imposto de renda; e/ou
 - () escritura de imóvel registrada no registro geral de imóveis (RGI); ou

- () Estar investindo ao menos R\$300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta.

[Local], [data].

[assinatura do cliente Investidor]

ANEXO I – FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de adquirir unidades imobiliárias em empreendimentos hoteleiros, os potenciais compradores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes do material de oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do empreendimento hoteleiro “Sleep Inn Jacareí”, bem como o valor patrimonial das Unidades Autônomas adquirida, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados e, por conseguinte, impactar no empreendimento e consequentemente no investimento imobiliário.

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

Os compradores das Unidades Autônomas podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro. As Unidades Autônomas são vendidas de forma atrelada a contratos de aluguel (sistema de “pool”), observado que os compradores se tornarão sócios de sociedade em conta de participação cujo rendimento advém exclusivamente de exploração de empreendimento hoteleiro, para implementação de empreendimento hoteleiro. Na hipótese do empreendimento hoteleiro não ser bem sucedido os compradores das Unidades Autônomas podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos. Para maiores informações sobre assunto, vide a Cláusula IV.1. do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, anexado a este Prospecto.

Em caso de resultados negativos decorrentes da operação, e não havendo saldo de caixa, os compradores das Unidades Autônomas, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão ratear os prejuízos apurados e aportar o valor necessário na proporção de sua participação na Sociedade por Conta de Participação, o que poderá impactar negativamente na remuneração dos compradores das Unidades Autônomas na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação até a

regularização desta situação. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, os compradores das Unidades Autônomas, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão aportar os recursos necessários na proporção de sua participação. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração variável será impactada negativamente.

As Unidades Autônomas estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica. A venda de unidades imobiliárias hoteleiras atreladas a contratos de aluguel (sistema de "pool") para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidades Autônomas ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de Unidades Autônomas com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de todas as Unidades Autônomas ofertada, e, conseqüentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do imóvel hoteleiro. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das Unidades Autônomas.

Na qualidade de Sócios Participantes da Sociedade em Contas de Participação, os investidores poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras. A Sociedade em Conta de Participação será a responsável pela administração e condução dos negócios do Empreendimento. Nos termos do artigo 993 do Código Civil Brasileiro, numa Sociedade em Conta de Participação, o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão, ser responsabilizados por contingências da Sociedade em Conta de Participação, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de

responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

Risco da não individualização da matrícula das Unidades Hoteleiras. A Incorporadora deverá registrar todas as unidades autônomas de forma individualizada perante o Cartório de Registro de Imóveis, com matrículas próprias. No entanto, tal registro ainda não fora providenciado. Na hipótese de inexistência de matrícula individualizada para cada parte ideal no cartório de registro de imóveis, sua alienação não será permitida.

Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita bruta do empreendimento. A remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro está vinculada à receita bruta da operação, de forma que a administradora do empreendimento hoteleiro poderá auferir sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela Sociedade em Conta de Participação. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela Sociedade em Conta de Participação, podendo haver conflito entre os interesses da administradora do empreendimento hoteleiro no que diz respeito à gestão dos custos da operação.

Há risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos decorrentes do Empreendimento e da exploração da atividade hoteleira. Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Construtora ou da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o Resultado Operacional do Empreendimento e, conseqüentemente, a remuneração dos Adquirentes.

Caso as unidades autônomas sejam detidas por número reduzido de proprietários, incluindo os ofertantes, os proprietários detentores da maioria das unidades poderão fazer sua vontade prevalecer nas deliberações da assembleia de Condôminos. Como a propriedade de uma unidade autônoma confere ao seu titular um voto nas deliberações das assembleias

de condômino edifício e as decisões em tais assembleias são tomadas por maiores de votos, simples ou qualificada, dependendo do quanto previsto no estatuto do condomínio, os investidores que detiverem a propriedade do maior número de unidades autônomas, incluindo, caso seja o caso, os ofertantes, poderão fazer seus interesses prevalecerem em relação aos interesses dos demais proprietários.

A sociedade incorporadora ou a construtora constituiu hipoteca e poderá ainda constituir alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do empreendimento como forma de garantia ao contrato de financiamento a ser firmado com instituição financeira para fins de obtenção de recursos para a construção do empreendimento. Em 30 de junho de 2014, a Incorporadora constituiu uma hipoteca sobre a fração ideal de 85,5346% do imóvel onde está sendo construído o Empreendimento, correspondente a 142 Unidades Autônomas, em garantia de um crédito no valor de R\$13.510.000,00 concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A para a sua Construção. Em caso de ocorrência de inadimplemento contratual por parte da Incorporadora, conforme o caso, é possível que a instituição financeira contratada venha a proceder à execução da garantia, o que pode afetar a titularidade das Unidades Autônomas.

O estudo de viabilidade econômica pode não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado. A expectativa de rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade poderá não ocorrer. O Estudo de Viabilidade apontou como expectativa de rentabilidade para o Empreendimento o percentual de, aproximadamente, 8,3% a partir do ano estabilizado (2021) para a compra de uma U.H. Tratam-se, contudo, de estimativas, as quais poderão não ocorrer e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no Estudo de Viabilidade. Ademais, o adquirente deve levar em consideração a possibilidade de o Estudo de Viabilidade não ser confiável pela ausência de empreendimentos similares em operação no mercado hoteleiro em Jacareí.

O recente crescimento nos setores turístico e hoteleiro do Brasil e da cidade de Jacareí poderá não ser mantido, o que pode impactar no resultado do empreendimento. O setor hoteleiro no Brasil vem passando por franca expansão nos últimos anos, crescendo acima do Produto Interno Bruto há mais de 10 anos. Não há como garantir que o crescimento do número de turistas irá aumentar. A eventual queda nos números de visitação por turistas poderá

diminuir a taxa de ocupação e/ou do valor cobrado para o uso do empreendimento, impactando negativamente o resultado.

A crescente consolidação do setor hoteleiro no Brasil poderá exercer pressões nas margens e resultado operacional do empreendimento hoteleiro que será desenvolvido sobre as Unidades Autônomas. Os principais riscos inerentes a empreendimentos hoteleiros são: (i) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou mundial, inclusive no que concerne à ocorrência, duração e intensidade de recessões; (ii) aumento relevante dos custos operacionais, inclusive aqueles causados por conta de eventos da natureza; (iii) indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (iv) crescimento no número de concorrentes, aumentando a oferta e diminuindo margens de lucro. A profissionalização e a consolidação do setor podem resultar em competidores cada vez mais estruturados e com um poder de barganha crescente junto a clientes e fornecedores, o que pode levar o empreendimento imobiliário a ter que diminuir preços de diárias, aumentar os seus gastos com divulgações das marcas que opera e aumentar programas de promoção. Se a empresa administradora do hotel não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do empreendimento hoteleiro e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional.

Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço. Esses fatores poderão reduzir a ocupação do empreendimento hoteleiro, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

Possibilidade de substituição ou supressão de materiais e peças descritos no memorial descritivo, em folders e/ou materiais publicitários para adequação à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras e de realização de modificações nas Unidades Autônomas para atender as necessidades da Administração Pública e/ou da Administradora Hoteleira.

Quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das Unidades Autônomas das respectivas áreas comuns de uso exclusivo do "Sleep Inn Jacaré", bem como a realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais Unidades Autônomas, os quais serão realizados em data próxima ao término das obras civis do empreendimento imobiliário, poderá, eventualmente, haver a substituição ou supressão de quaisquer materiais ou peças que se apresentem no memorial descritivo, em folders, materiais publicitários, e consequente aplicação dos recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no "Sleep Inn Jacaré". Além disso poderão, ainda, ser realizadas modificações em qualquer Unidades Autônomas ou áreas comuns para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública, ou, ainda, da Administradora Hoteleira.

Rubrica do investidor: _____