

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS OBJETO DE  
CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (“CIC”) NO EMPREENDIMENTO “WISE HOTEL”  
 (“OFERTA”)

**DECLARAÇÃO DO ADQUIRENTE**

NOME DO INVESTIDOR ADQUIRENTE: \_\_\_\_\_

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

Nº INSCRIÇÃO NO CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

AO ASSINAR ESTE TERMO ESTOU AFIRMANDO MINHA CONDIÇÃO DE INVESTIDOR ADQUIRENTE. DECLARO AINDA QUE:

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

( ) TIVE PLENO ACESSO A TODAS AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS E SUFICIENTES PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO NA OFERTA, NOTADAMENTE AS CONSTANTES DO PROSPECTO RESUMIDO, DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E DOS CONTRATOS QUE COMPÕEM O CIC;

( ) TENHO CONHECIMENTO E EXPERIÊNCIA EM FINANÇAS, NEGÓCIOS E NO MERCADO IMOBILIÁRIO SUFICIENTES PARA AVALIAR OS RISCOS QUE ENVOLVEM A PARTICIPAÇÃO NA OFERTA E SOU CAPAZ DE ASSUMIR TAIS RISCOS;

( ) TENHO CONHECIMENTO DE QUE SE TRATA DE OFERTA DISPENSADA DE REGISTRO PELA CVM;

( ) SOU PESSOA FÍSICA/JURÍDICA COM INVESTIMENTOS DE PELO MENOS R\$150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS) EM APLICAÇÕES FINANCEIRAS, VALORES MOBILIÁRIOS E/OU IMÓVEIS, ATESTANDO, POR MEIO DESSA DECLARAÇÃO, O ACIMA DESCRITO; E

( ) COMO INVESTIDOR ADQUIRENTE QUALIFICADO PARA A OFERTA, SOU CAPAZ DE ENTENDER, PONDERAR E ASSUMIR OS RISCOS FINANCEIROS RELACIONADOS À APLICAÇÃO DE MEUS RECURSOS EM UM EMPREENDIMENTO DESTINADO A INVESTIDORES ADQUIRENTES QUALIFICADOS.

( ) ME ENQUADRO EM UMA DAS CONDIÇÕES PREVISTAS NA LETRA “A” DO ITEM III DA DELIBERAÇÃO CVM Nº 734/15, OU SEJA, (I) POSSUO AO MENOS R\$ 1.000.000,00 (UM MILHÃO DE REAIS) DE PATRIMÔNIO OU (II) INVISTO AO MENOS R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS) NA OFERTA.

INDAIATUBA, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 20\_\_\_\_.

(ASSINATURA DO ADQUIRENTE)

## ANEXO I

### PRINCIPAIS FATORES DE RISCO INERENTES AO EMPREENDIMENTO E À OFERTA

Os fatores de risco a seguir mencionados (“Fatores de Risco”) devem ser considerados pelos potenciais compradores antes de ser tomada qualquer decisão de investir no empreendimento “Wise Hotel” (“Empreendimento”) mediante a aquisição de uma ou mais unidades autônomas imobiliárias hoteleiras (“Unidades Autônomas”), objeto de contratos de investimento coletivo (“CIC”).

O valor de mercado das Unidades Autônomas 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 adquirentes.

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a Congesa Engenharia e Construções Ltda., na qualidade de incorporadora do Empreendimento (“Sociedade”) conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Sociedade ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

**1) Há a possibilidade de o investidor ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição do investimento.**

Em caso de resultado negativo, constituem obrigações dos Investidores Adquirentes, assumidos em caráter solidário entre si e perante a Operadora Hoteleira, no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, aportar recursos adicionais, necessários ao desenvolvimento das atividades da S.C.P. e ao pagamento de seus compromissos, contribuindo com as quantias necessárias de acordo com sua quota-parte na S.C.P..

**2) 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, não haverá pagamento de aluguel pela Locatária, de forma que os Investidores Adquirentes não receberão remuneração com o Empreendimento no período, sendo que o referido resultado negativo será, ainda,

compensado com futuros Resultados Operacionais positivos. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento” do Prospecto Resumido.

Acrescenta-se que, se o Resultado Operacional negativo se estender por um ano por má gestão comprovada da Operadora Hoteleira, ou por dois anos consecutivos ou três alternados, as partes poderão rescindir o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação sem penalidades, de forma que as atividades hoteleiras do Empreendimento - e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes - poderão ser interrompidas. Nesta hipótese, os Investidores Adquirentes deverão, na proporção de suas quotas condominiais, fazer frente a todas as despesas de manutenção do condomínio, com o aporte de recursos adicionais aos inicialmente investidos.

É importante ressaltar que o risco de prejuízo em caso de insucesso da exploração da atividade hoteleira é exclusivo da Operadora Hoteleira, tendo em vista que todo o investimento realizado pelos Investidores Adquirentes é direcionado e revertido na aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras (imóveis), de forma que os Investidores Adquirentes correm apenas os riscos imobiliários relacionados ao Empreendimento, incluindo o risco de desvalorização das suas unidades para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Empreendimento, seja em razão de resultados insatisfatórios do Empreendimento), com a conseqüente perda do valor investido.

**3) 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 suas Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, 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.

**4) O Empreendimento será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Empreendimento.**

O Empreendimento será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do 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, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

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

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Construtora ou da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o Resultado Operacional do Empreendimento e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes. Há possibilidade, ainda, de os Investidores Adquirentes, na qualidade de proprietários das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e Condôminos, virem a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas, muito embora a Operadora Hoteleira tenha assumido tais riscos no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

**6) 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 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.

**7) 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, os resultados financeiros do Empreendimento poderão ser afetados.

**8) A Incorporadora poderá contratar financiamento para a construção do Empreendimento, com possibilidade de constituição de hipoteca ou alienação fiduciária do Empreendimento em garantia.**

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.

**9) 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.

**10) Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação 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.

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

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

**12) Há a possibilidade de desvalorização dos imóveis, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.**

Tendo em vista que o investimento realizado pelos Investidores Adquirentes é direcionado na

aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras (imóveis), os mesmos correm os riscos imobiliários relacionados ao Empreendimento, incluindo o risco de desvalorização das suas unidades para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Empreendimento, seja em razão de resultados insatisfatórios do Empreendimento).

**13) Existe conflito de interesse caracterizado pelo fato de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita bruta do empreendimento hoteleiro.**

Os Investidores Adquirentes não receberão qualquer rendimento (dividendos + aluguel fixo) em caso de Resultado Operacional negativo em determinado período, ou, ainda, em caso de Resultado Operacional positivo, porém insuficiente para compensar eventual Resultado Operacional negativo acumulado nos meses anteriores.

Em caso de Resultado Operacional negativo, a Operadora Hoteleira, fará jus somente a 3% (três por cento) da Receita Operacional Bruta, correspondente à Taxa de Administração, a qual se refere aos serviços por ela prestados no empreendimento e são considerados como despesa. A Taxa de Incentivo de 13% (treze por centos) somente será devida à Operadora Hoteleira se houver Resultado Operacional positivo.

**14) Há a possibilidade de eventual impasse na definição do aluguel fixo mensal pelo Conselho de Representantes.**

A partir do 2º (segundo) ano de operação, o aluguel fixo mensal será estabelecido pelo Conselho de Representantes da S.C.P.. Poderá haver impasse referente ao valor deste aluguel, caso não haja acordo entre os Representantes do Conselho.