

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Prospecto Resumido de Oferta Pública de Distribuição de Contratos e Investimento Coletivo do Empreendimento Hoteleiro Denominado

CEDROS CONDOHOTEL LEME
desenvolvido por



CEDROS 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.,
CNPJ/MF sob nº 20.104.874/0001-04-
Avenida Joaquim Lopes Aguilla, S/N – Bairro Centro de Leme
Cidade de Leme – Estado de São Paulo-
CEP: 13.614-162

CEDROS 02, EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (“Incorporadora”) e **SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.**, (“Administradora Hoteleira”) e, em conjunto com a Incorporadora, (“Ofertantes”) estão realizando uma oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo (“Contratos de Investimento Coletivo”) do empreendimento hoteleiro denominado “**CEDROS CONDOHOTEL LEME**” (“Empreendimento”), desenvolvido pela Incorporadora, no Município de Leme, no Estado de São Paulo, sob a modalidade de condohotel (“Condohotel”) e administrado pela Administradora Hoteleira, que consiste em 84 (oitenta e quatro) unidades imobiliárias autônomas “Unidades Imobiliárias”) e respectivas áreas comuns (“Oferta”) ao preço unitário mínimo de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) devidamente corrigido monetariamente (“Preço Mínimo”).

A Oferta está sendo realizada com dispensa de registro de oferta pública e dispensa de requisitos de oferta pública nos termos do artigo 19, § 5º, inciso I da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro 1976, conforme alterada (“Lei 6.385/76”) em conjunto com o artigo 4º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400/03”); no artigo 21, § 6º, inciso I da Lei 6.385/76; no artigo 2º, § 3º inciso III da Lei 6.385/76, em conjunto com o artigo 3º, §2º da Instrução CVM 400/03 e nos termos da Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015 (“Deliberação CVM 734/15”) e é destinada exclusivamente a investidores que: (i) possuam ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio; ou (ii) invistam ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta (“Público Alvo”).

A presente Oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelos Ofertantes, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Este Prospecto não deve ser considerado uma recomendação de investimento nos Contratos de Investimento Coletivo e nas Unidades Imobiliárias. Antes de aceitar a Oferta e investir nos Contratos de Investimento Coletivo e adquirir as Unidades Imobiliárias, os potenciais investidores devem ler com atenção o Estudo de Viabilidade do Empreendimento e este Prospecto, em especial os fatores de risco, nas páginas 43 a 50 deste Prospecto, para discussão de certos fatores de risco que devem ser considerados para o investimento nos Contratos de Investimento Coletivo ou de Unidades Imobiliárias, e deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre os mesmos.

A LEITURA DESTA PROSPECTO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E ANÁLISE DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO.

Incorporadora



Administradora Hoteleira



Consultor Legal

LCCF | **LANNA RIBEIRO**
ADVOGADOS | **FRAGOSO PIRES**

A data deste Prospecto é 15 de fevereiro de 2017.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	3
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	8
IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO EMPREENDIMENTO	13
<i>Incorporadora</i>	<i>13</i>
<i>Administradora Hoteleira</i>	<i>13</i>
<i>Consultor Legal</i>	<i>13</i>
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	15
<i>Empreendimento Cedros Condohotel Leme</i>	<i>15</i>
<i>Localização do Empreendimento</i>	<i>15</i>
<i>Estudo de Viabilidade</i>	<i>19</i>
<i>Incorporação Imobiliária do Empreendimento</i>	<i>19</i>
<i>Construção do Empreendimento</i>	<i>20</i>
<i>Exploração do Empreendimento</i>	<i>21</i>
<i>Marca</i>	<i>22</i>
<i>Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento</i>	<i>23</i>
CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, MONTAGEM, EQUIPAGEM E DECORAÇÃO DO CONDOHOTEL .	25
RESUMO DAS DISPOSIÇÕES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO.....	27
<i>Compromisso de Venda e Compra</i>	<i>27</i>
<i>Composição do Preço Mínimo.....</i>	<i>30</i>
<i>Instrumento de Constituição de SCP</i>	<i>31</i>
<i>Contrato de Locação</i>	<i>34</i>
<i>Convenção de Condomínio.....</i>	<i>34</i>
REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES E DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA.....	37
<i>Remuneração dos Investidores</i>	<i>37</i>
<i>Remuneração da Administradora Hoteleira</i>	<i>40</i>
FATORES DE RISCO	42
<i>Riscos Relacionados ao Brasil, ao Setor Imobiliário e Hoteleiro</i>	<i>42</i>
<i>Riscos Relacionados à Incorporação e Construção do Empreendimento</i>	<i>45</i>
<i>Riscos Relacionados à Operação do Empreendimento.</i>	<i>47</i>
CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO INVESTIDOR.....	51
<i>Preço de Aquisição das Unidades Imobiliárias:</i>	<i>51</i>
<i>Pago o Preço Mínimo pelo Investidor, a Incorporadora deverá custear e operacionalizar, por si ou por terceiros contratados, a construção de todo o Empreendimento, devendo se valer, para tanto, de recursos próprios ou de financiamento à produção.</i>	<i>51</i>
<i>Fundos Sociais da SCP.....</i>	<i>51</i>
<i>Fundo de Reserva da SCP</i>	<i>51</i>
<i>Custos da Operação do Empreendimento</i>	<i>52</i>
<i>Despesas Operacionais</i>	<i>52</i>
<i>Fluxo de Caixa da SCP na Operação do Empreendimento</i>	<i>54</i>
ANEXO I – MINUTA DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA	58
ANEXO II - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE SCP.....	59
ANEXO III - CONTRATO DE LOCAÇÃO	60
ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE.....	61
ANEXO V - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.....	62
ANEXO VI - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	63
ANEXO VII – MODELO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR.....	64
ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES	65
ANEXO IX - CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS.....	67

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto, os termos “nós” e “nossos” e verbos na primeira pessoa do plural referem-se ao Grupo Cedros, salvo referência diversa neste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto, salvo referência diversa.

Administradora Hoteleira	a Safe Administração Hoteleira Ltda.
Assembleia Geral	a assembleia geral de sócios da SCP.
Brasil	a República Federativa do Brasil com todos seus estados, municípios e territórios.
Código Civil	a lei federal brasileira nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Compromisso de Venda e Compra	<p>o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, cuja minuta consta do Anexo I, deste Prospecto.</p> <p>A Minuta do Compromisso de Venda e Compra poderá ser encontrada no endereço eletrônico: www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php, neste endereço clicar em “Compromisso de Venda e Compra” e o documento abrirá em uma nova janela.</p>
Condohotel	a modalidade por meio da qual o empreendimento será desenvolvido e a atividade hoteleira explorada, em que cada um dos quartos constituirá uma unidade imobiliária autônoma, que será utilizada na exploração da atividade hoteleira indistinta e conjuntamente com os demais quartos.
Conselho de Representantes	o conselho de representantes dos sócios da SCP.
Contrato de Locação	o Instrumento de Locação Não Residencial e Outras Avenças, cuja cópia consta do Anexo III, deste Prospecto. A cópia do Contrato de Locação poderá ser encontrada no endereço eletrônico: www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php , neste endereço clicar em “Contrato de Locação” e o documento abrirá em uma nova janela.
Contratos de Investimento Coletivo	o Compromisso de Venda e Compra, o Contrato de Locação e o Instrumento de Constituição de SCP, considerados em conjunto.
Convenção de Condomínio	a Convenção de Condomínio CEDROS CONDOHOTEL LEME arquivada perante o Registro de Imóveis da Comarca de Leme (SP), conforme AV.07 da matrícula n.º 49.613, que regulamenta os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administrar o patrimônio.
CVM	a Comissão de Valores Mobiliários.
Declaração do Investidor	a declaração a ser assinada pelo Investidor que esteja dentro do Público Alvo e venha a participar da Oferta, conforme previsto no inciso V, alínea b, da Deliberação CVM 734/15 e do Anexo I da Deliberação CVM 734/15, na qual o Investidor deverá declarar que: (i) tem conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

para avaliar os riscos que envolvem a participação na oferta e capacidade de assumir tais riscos; (ii) tem pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade e dos Contratos de Investimento Coletivo; (iii) tem conhecimento de que se trata de Oferta cujo registro e/ou outros requisitos do registro foram dispensados pela CVM; (iv) tem conhecimento dos principais Fatores de Risco relacionados à Oferta e à operação hoteleira; (v) que possui ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou investirá ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta, cujo modelo consta do Anexo VII deste Prospecto.

O modelo da Declaração do Investidor poderá ser encontrado no endereço eletrônico: www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php, neste endereço clicar em “Modelos de Declaração do Investidor” e o documento abrirá em uma nova janela.

Declaração dos Ofertantes

a declaração, assinada por no mínimo 2 (dois) sócios, 2 (dois) diretores estatutários, no caso de um único ofertante, ou um sócio e um diretor estatutário de cada um dos ofertantes, devidamente qualificados, de que as informações fornecidas ao público investidor durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, completas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do item IV, (a) 5 da Deliberação CVM 734/15, cuja cópia consta do Anexo VIII deste Prospecto.

O modelo da Declaração dos Ofertantes poderá ser encontrado no endereço eletrônico: www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php, neste endereço clicar em “Modelos de Declaração dos Ofertantes” e o documento abrirá em uma nova janela.

Deliberação CVM 734/15

a Deliberação CVM nº 734 de 17 de março de 2015.

Empreendimento

o empreendimento hoteleiro denominado “**CEDROS CONDOHOTEL LEME**”, desenvolvido pela Incorporadora, no Município de Leme, no Estado de São Paulo, sob modalidade Condohotel, e administrado pela Administradora Hoteleira, que consiste em 84 (oitenta e quatro) Unidades Imobiliárias e respectivas área comuns.

Estudo de Viabilidade

o Estudo de Viabilidade e Estimativas Financeiras para o Desenvolvimento de um Projeto Hoteleiro na Cidade de Leme, SP, elaborado por **ÁGILA CONSULTORIA HOTELEIRA**, datado de 17 de outubro de 2016, cuja cópia consta do Anexo IV deste Prospecto.

O Estudo de Viabilidade poderá ser encontrado no endereço eletrônico: www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php, neste endereço clicar em “Estudo de Viabilidade” e o documento abrirá em uma nova janela.

Fatores de Risco

determinados fatores de risco que devem ser considerados para o investimento nos Contratos de Investimento Coletivo ou de Unidades Imobiliárias, que constam das páginas 43 a 50 deste Prospecto.

Grupo Cedros

grupo de sociedades da qual fazem parte a Incorporadora e a Administradora Hoteleira.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Habite-se	o ato administrativo emanado de autoridade competente que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações.
IBGE	o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IGP-M	o Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
INCC	o Índice Nacional de Custo da Construção divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Incorporadora	a Cedros 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Instrução CVM 400/03	a Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrumento de Constituição de SCP	<p>o Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação CEDROS CONDOHOTEL LEME, cuja cópia consta do Anexo II deste Prospecto.</p> <p>Cópia do Instrumento de Constituição de SCP poderá ser encontrada no endereço eletrônico: www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php, neste endereço clicar em “Instrumento de Constituição de SCP” e o documento abrirá em uma nova janela.</p>
Investidor	a pessoa natural ou jurídica que realize investimentos nos Contratos de Investimento Coletivo em razão de aquisição de Unidades Imobiliárias, e que deverá se enquadrar no Público Alvo.
IPC/FIPE	o Índice de Preços ao Consumidor divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
IPCA	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.
IPC-M	o Índice de Preços ao Consumidor – Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Lei 4.591/64	a lei federal brasileira nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei 6.385/76	a lei federal brasileira nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei 6.404/76	a lei federal brasileira nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Memorial de Incorporação	o memorial de incorporação do Empreendimento, arquivado no Registro de Imóveis da Comarca da Leme/SP, e registrado na Matrícula de nº 49.163 do mesmo Registro de Imóveis sob o registro nº 135.031, juntamente com os demais documentos cujo rol está elencado no art. 32 da Lei 4.591/64, anteriormente à comercialização das Unidades Imobiliárias, cuja cópia consta no Anexo V do presente Prospecto.
Oferta	a oferta pública de distribuição de Contratos de Investimento Coletivo, com dispensa de registro de oferta pública e dispensa de requisitos de oferta

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

pública nos termos do artigo 19, § 5º, inciso I da Lei nº 6.385/76, em conjunto com o artigo 4º Instrução CVM 400/03 e nos termos da Deliberação CVM 734/15.

Ofertantes

a Cedros 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., na qualidade de incorporadora do Empreendimento e a Safe Administração Hoteleira Ltda., na qualidade de administradora hoteleira do Empreendimento. Os Ofertantes foram dispensados pela CVM do registro de emissor de valores mobiliários previsto no artigo 21 da Lei 6.385/76, nos termos § 6º, inciso I do artigo 21, da Lei 6.385/76 em conjunto com o artigo 4º Instrução CVM 400/03 e nos termos da Deliberação CVM 734/15.

PIB

o Produto Interno Bruto.

Preço Mínimo

o valor de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) por Unidade Imobiliária, ajustado pelo (a) INCC, que será aplicado mensal e cumulativamente, até o mês da expedição do Habite-se e entrega das chaves; e pelo (b) IGP-M, que passará a ser aplicado, mensal e cumulativamente, em prosseguimento ao reajuste anterior, a partir do mês imediatamente seguinte ao da expedição do Habite-se e entrega das chaves, acrescido dos juros de 1% (um por cento) ao mês.

Prospecto

o presente Prospecto Resumido de Oferta Pública de Distribuição de Contratos e Investimento Coletivo do Empreendimento Hoteleiro Denominado “Cedros Condohotel Leme”.

O Prospecto poderá ser encontrado no endereço eletrônico: www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php, neste endereço clicar em “Prospecto Resumido” e o documento abrirá em uma nova janela.

Público Alvo

a Oferta é destinada exclusivamente a investidores: que: (i) possuam ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio; ou (ii) invistam ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta.

Os Investidores que não detenham patrimônio de, ao menos, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), deverão investir na Oferta valor igual ou superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) considerando a quantidade de Unidades Imobiliárias adquiridas multiplicado pelo Preço Mínimo vigente à época da realização do investimento.

SCP

a Sociedade em Conta de Participação Cedros Condohotel Leme, Sociedade em Conta de Participação, que será responsável pela exploração econômica do Empreendimento na modalidade Condohotel, na qual a Administradora Hoteleira será a Sócia Ostensiva e, inicialmente a Incorporadora e, após a Oferta, os Investidores serão os Sócios Participantes.

Sócia Ostensiva

a sócia ostensiva da SCP que será a Administradora Hoteleira.

Sócio(s) Participante(s)

o sócio participante da SCP que inicialmente será a Incorporadora, e posteriormente será(ão) o(s) investidor(es) que venham adquirir as Unidades Imobiliárias.

Unidades Imobiliárias

as 84 (oitenta e quatro) unidades autônomas (quartos) que serão exploradas no Empreendimento sob a modalidade de Condohotel.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta	oferta pública de distribuição de Contratos de Investimento Coletivo, com dispensa de registro de oferta pública e dispensa de requisitos de oferta pública nos termos do artigo 19, § 5º, inciso I da Lei 6.385/76, em conjunto com o artigo 4º Instrução CVM 400/03 e nos termos da Deliberação CVM 734/15.
Ofertantes	<p>Cedros 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., na qualidade de incorporadora do Empreendimento e a Safe Administração Hoteleira Ltda., na qualidade de administradora hoteleira do Empreendimento.</p> <p>os Ofertantes foram dispensados pela CVM do registro de emissor de valores mobiliários previsto no artigo 21 da Lei 6.385/76, nos termos § 6º, inciso I do artigo 21, da Lei 6.385/76 em conjunto com o artigo 4º Instrução CVM 400/03 e nos termos da Deliberação CVM 734/15.</p>
Instituição Intermediária da Oferta	a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foi dispensada pela CVM nos termos do artigo 2º, § 3º, inciso III da Lei 6.385/76, do artigo 3º, § 2º da Instrução CVM 400/03 em conjunto com o artigo 4º Instrução CVM 400/03 e nos termos da Deliberação CVM 734/15.
Empreendimento	<p>empreendimento hoteleiro denominado “CEDROS CONDOHOTEL LEME”, desenvolvido pela Incorporadora, no Município de Leme, no Estado de São Paulo, sob modalidade Condohotel, administrado pela Administradora Hoteleira, que consiste em 84 (oitenta e quatro) Unidades Imobiliárias e respectivas área comuns.</p> <p>Para maiores informações, os Investidores deverão consultar a Seção “Descrição do Empreendimento” nas páginas 16 a 24 deste Prospecto.</p>
Incorporadora	Cedros 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Administradora Hoteleira	Safe Administração Hoteleira Ltda.
SCP	Sociedade em Conta de Participação Cedros Condohotel Leme, que será responsável pela exploração econômica do Empreendimento na modalidade Condohotel, na qual a Administradora será a Sócia Ostensiva e, inicialmente a Incorporadora e, após a Oferta, os Investidores serão os Sócios Participantes.
Quantidade de Unidades Imobiliárias	84 (oitenta e quatro) Unidades Imobiliárias e respectivas área comuns.
Preço Mínimo	R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) por Unidade Imobiliária, ajustado pelo (a) INCC, que será aplicado mensal e cumulativamente, até o mês da expedição do Habite-se e entrega das chaves; e pelo (b) IGP-M, que passará a ser aplicado, mensal e cumulativamente, em prosseguimento ao reajuste anterior, a partir do mês imediatamente seguinte ao da expedição do Habite-se e entrega das chaves, acrescido dos juros de 1% (um por cento) ao mês.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Valor Total da Oferta	R\$ 18.900.000,00 (dezoito milhões e novecentos mil reais), equivalente à 84 (oitenta e quatro) Unidades Imobiliárias ofertadas multiplicado pelo Preço Mínimo.
Data de Início da Oferta	16 de março de 2017, data estimada para o início da Oferta, que se iniciará com o deferimento da dispensa de registro da Oferta pela CVM.
Prazo de Duração da Oferta	<p>o prazo de duração da Oferta será indeterminado, finalizando-se a Oferta com a venda da totalidade das 84 (oitenta e quatro) Unidades Imobiliárias.</p> <p>O cumprimento dos prazos de duração da oferta estabelecidos nos artigos 17 e 18 da Instrução CVM 400/03 foi dispensado pela CVM nos termos do artigo 4º Instrução CVM 400/03 e nos termos da Deliberação CVM 734/15.</p>
Contratos de Investimento Coletivo	<p>as Unidades Imobiliárias encontram-se vinculadas aos Contratos de Investimento Coletivo, constantes do Anexo I a III deste Prospecto, quais sejam: (i) Compromisso de Venda e Compra; (ii); Instrumento de Constituição de SCP e (iii) Contrato de Locação.</p> <p>Os Investidores, ao realizarem o investimento nos Contratos de Investimento Coletivo e adquirirem Unidades Imobiliárias, deverão aderir aos termos e condições estabelecidos nos Contratos de Investimento Coletivo.</p>
Remuneração dos Investidores	<p>a remuneração a ser paga aos Investidores no âmbito de seus Contratos de Investimento Coletivo, que consiste no recebimento de aluguel, no âmbito do Contrato de Locação, e do resultado da SCP, no âmbito da SCP.</p> <p>Para maiores informações, os Investidores deverão consultar a Seção “Remuneração dos Investidores e da Administradora Hoteleira” nas páginas 38 a 41 deste Prospecto.</p>
Compromisso de Venda e Compra	<p>Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, por meio do qual os Investidores se comprometem a adquirir as Unidades Imobiliárias.</p> <p>Para maiores informações, os Investidores deverão consultar a Seção “Resumo das Disposições dos Contratos de Investimento Coletivo” nas páginas 28 a 36 deste Prospecto e a minuta do referido documento no Anexo I deste Prospecto.</p>
Contrato de Locação	<p>Instrumento de Locação Não Residencial e Outras Avenças, por meio do qual as Unidades Imobiliárias serão locadas para serem exploradas economicamente.</p> <p>Para maiores informações, os Investidores deverão consultar a Seção “Resumo das Disposições dos Contratos de Investimento Coletivo” nas páginas 28 a 36 deste Prospecto e a cópia do documento no Anexo III deste Prospecto.</p>
Instrumento de Constituição de SCP	Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação Cedros Condohotel Leme, por meio do qual será constituída a SCP que será responsável por explorar economicamente as Unidades Imobiliárias.

Para maiores informações, os Investidores deverão consultar a Seção “Resumo das Disposições dos Contratos de Investimento Coletivo” nas páginas 28 a 36 deste Prospecto e a cópia do referido documento no Anexo II deste Prospecto.

Público Alvo

a Oferta é destinada exclusivamente a investidores: que: (i) possuam ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio; ou (ii) invistam ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta.

os Investidores que não detenham patrimônio de, ao menos, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), deverão investir na Oferta valor igual ou superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) considerando a quantidade de Unidades Imobiliárias adquiridas multiplicadas pelo Preço Mínimo vigente à época da realização do investimento.

em cumprimento ao disposto no item III, alínea (a) da Deliberação CVM 734/15, os Investidores que não detenham patrimônio de, ao menos, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para poderem participar da Oferta deverão adquirir, no mínimo, 2 (duas) Unidades Imobiliárias, considerando o Preço Mínimo.

Investidor

pessoa natural ou jurídica que realize investimentos nos Contratos de Investimento Coletivo em razão de aquisição de Unidades Imobiliárias, e que deverá se enquadrar no Público Alvo.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

a Oferta não é adequada a investidores que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez com relação às Unidades Imobiliárias a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações e/ou (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Unidades Imobiliárias vinculadas aos Contratos de Investimento Coletivo apresenta certos riscos e possibilidade de desvalorizações patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

Para maiores informações, os Investidores deverão consultar a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 43 a 50 deste Prospecto.

Declaração do Investidor

declaração a ser assinada pelo Investidor que esteja dentro do Público Alvo e venha a participar da Oferta, conforme previsto no inciso V, alínea b, da Deliberação CVM 734/15 e do Anexo I da Deliberação CVM 734/15, na qual o Investidor deverá declarar que: (i) tem conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos que envolvem a participação na oferta e capacidade de assumir tais riscos; (ii) tem pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade e dos Contratos de Investimento Coletivo; (iii) tem conhecimento de que se trata de Oferta cujo registro e/ou outros requisitos do registro foram dispensados pela CVM; (iv) tem conhecimento dos principais Fatores de Risco relacionados à Oferta e à operação hoteleira; e (v) que possui ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou investirá ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta, cujo modelo consta do Anexo VII deste Prospecto.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Fatores de Risco

antes da tomada de decisão de investimento nos Contratos de Investimento Coletivo e/ou nas Unidades Imobiliárias os Investidores deverão consultar a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 43 a 50 deste Prospecto.

Informações Adicionais

quaisquer informações adicionais complementares ou esclarecimentos sobre a Oferta e o Empreendimento poderão ser obtidos com a Incorporadora e/ou Administradora Hoteleira, no endereço constante da seção “Identificação da Incorporadora, da Administradora Hoteleira e dos Prestadores de Serviços do Empreendimento” na página 14 deste Prospecto, ou ainda por meio do website: www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO EMPREENDIMENTO

Incorporadora

CEDROS 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ: 20.104.874/0001-04

Avenida Joaquim Lopes Aguilla, S/N, bairro Centro

Leme, SP, CEP 13.614-162

Endereço da Administração: Rua Dr. Sampaio Peixoto, 161, Cambui, Campinas – SP. CEP: 13.024-420.

At.: *Andre Lanna Moutran*

Tel.: (19) 3305-2222

Correio eletrônico: andre@grupocedros.com.br

(A construção do Empreendimento é de responsabilidade exclusiva da Incorporadora, que poderá realizá-la por si ou por terceiros)

Administradora Hoteleira

SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.

CNPJ: 21.979.378/0001-59

Avenida Campos Sales, nº 420

Americana, SP, CEP 13.465-590

At.: *Gabriel Lanna Moutran*

Tel.: (19) 3305-2222

Correio eletrônico: gabriel@safehoteis.com.br

<http://www.safehoteis.com.br/>

Consultor Legal

LANNA RIBEIRO & FRAGOSO PIRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS - LCCF ADVOGADOS

CNPJ: 14.652.485/0001-02

Rua Sete de Setembro, 71, 14º andar,

Rio de Janeiro, RJ, CEP 20.050-005

At.: *Pedro Lanna Ribeiro*

Tel.: (21) 2227-6826

Correio eletrônico: pedro@lccfadvogados.com.br

<http://www.lccfadvogados.com.br>

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento Cedros Condohotel Leme

O Empreendimento é um projeto de natureza imobiliária e hoteleira do Grupo Cedros, que tem como objetivo atender a demanda por quartos de hotel de categoria econômica na Cidade de Leme, localizada no Estado de São Paulo. O Empreendimento será desenvolvido sob a forma de um Condohotel, na qual cada um dos quartos constituirá uma Unidade Imobiliária autônoma, que será utilizada na exploração da atividade hoteleira conjuntamente com os demais quartos do Empreendimento.

O Empreendimento contará com 84 (oitenta e quatro) quartos de hotel com aproximadamente 13,97m² de área privativa, dentre os quais 6 (seis) serão quartos para pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE) com área privativa de aproximadamente de 22,31m².

Além disso, o Empreendimento terá áreas comuns contendo um estacionamento rotativo com um total de 49 (quarenta e nove) vagas, sendo 46 (quarenta e seis vagas) cobertas no subsolo do Empreendimento e 3 (três) vagas descobertas para portadores de necessidades especiais (PNE) no térreo, acesso ao hall dos elevadores, escadas, refeitório, carga e descarga, rouparia limpa, rouparia suja, almoxarifado/despensa, lixo refrigerado/seco, vestiário feminino, vestiário masculino, arquivo morto e manutenção e rampa de acesso ao térreo, entrada “SAS” (sistema de fechamento automático), lobby, refeitório, loja, estoque da loja, balcão, apoio da recepção, gerência, armário lixo, CPD, copa, despensa, área comercial/prestação de serviço, banheiro masculino “WC”, banheiro feminino “WC”, maleiro, banheiro “WC”, depósito, subestação, 02 (dois) elevadores, escadas, circulação, rouparia, área técnica e casa de máquinas

Os quartos serão entregues aos Investidores devidamente mobiliados e receberão manutenção periódica pela Administradora Hoteleira no âmbito da operação do Empreendimento.

Condohotel

O Condohotel é um empreendimento imobiliário aprovado perante os órgãos públicos como um hotel e submetido ao regime do condomínio edilício. O proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre a Unidade Imobiliária autônoma não poderá usar sua Unidade Imobiliária autônoma para uso residencial, em razão da natureza do uso do Empreendimento (uso hoteleiro), conforme aprovado pelo poder público, tampouco poderá transferir a posse para terceiro, que inclui o direito de uso, gozo e fruição de sua unidade, que não seja a Administradora Hoteleira, uma vez que a Administradora Hoteleira deverá deter a posse da unidade autônoma para explorar a atividade hoteleira do Empreendimento.

Os apartamentos de um Condohotel são unidades imobiliárias autônomas vendidas de forma individualizada a diferentes compradores, mas a operação hoteleira, em decorrência da plataforma jurídica condominial que tem em sua essência a coletividade, bem como das disposições inerentes à Lei nº 11.771/08, necessariamente será feita por uma operadora hoteleira.

Localização do Empreendimento

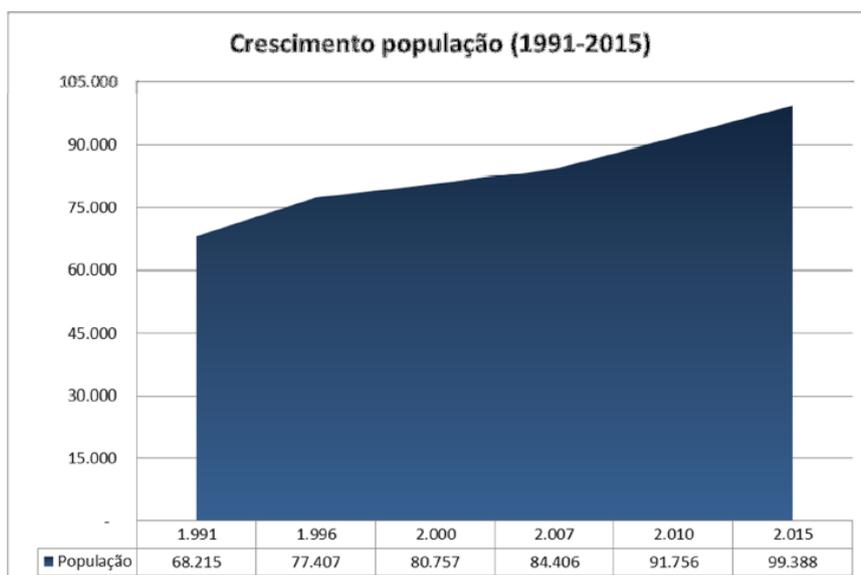
O empreendimento fica localizado na Cidade de Leme no Estado de São Paulo. Conforme os últimos dados divulgados pelo IBGE, a população da Cidade de Leme cresceu 8,3% desde o censo de 2010. No período de 2000 a 2010, o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M), que mede o nível de desenvolvimento humano utilizando indicadores de educação (alfabetização e taxa de matrícula), longevidade (esperança de vida ao nascer) e renda (PIB per capita), evoluiu 17,2%.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Dados demográficos	
População estimada 2015 (hab.)	99.388 (+ 8,3% - 2010)
População - Censo 2010 (hab.)	91.756
Área da unidade territorial (km²)	402,871
Densidade demográfica (hab./km²) (2010)	227,75
IDH-M (2010)	0,744(+17,2 % - 2000)
PIB a preços correntes (2013) (x R\$ mil)	R\$ 2.307.966
PIB per Capita a preços correntes (2013)	R\$ 23.670,23

Fonte: IBGE

Gráfico inserido na página 05 do Estudo de Viabilidade



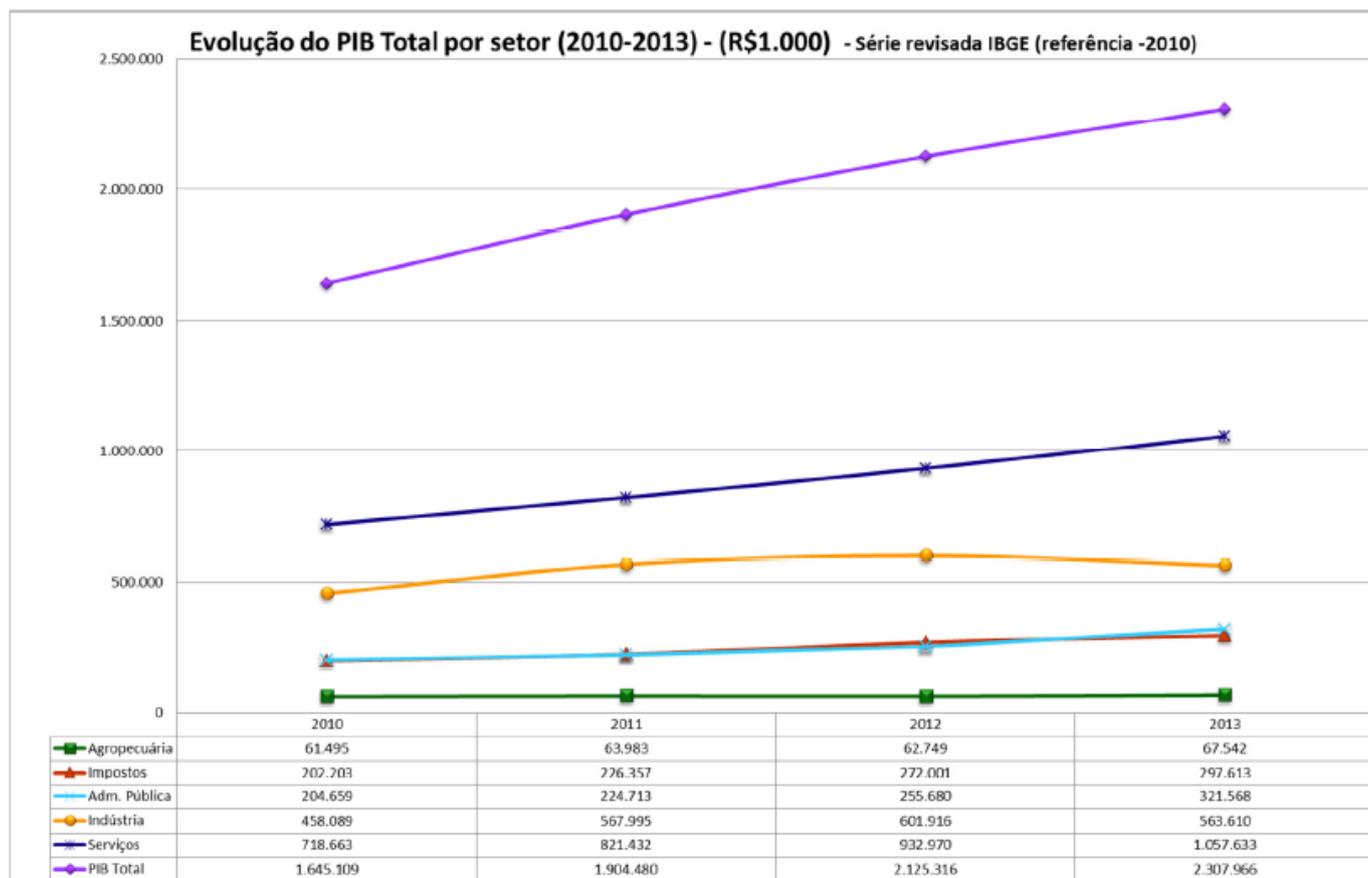
Fonte: IBGE

Gráfico inserido na página 05 do Estudo de Viabilidade

A Cidade de Leme vem apresentando crescimento de sua população no período 1991 a 2015, sem nenhum período de diminuição. Recentemente, o IBGE alterou a base de cálculo do PIB dos municípios brasileiros e criou uma série de dados revisada a partir de 2010, chamada “série revisada”, e que tem como referência o ano de 2010, seguindo, portanto, a nova referência das “Contas Nacionais”.

Assim, conforme os dados mais recentes publicados pelo IBGE, o PIB da Cidade de Leme, no período 2010 a 2013, vem em contínuo crescimento. No período 2010 a 2013 o PIB total da Cidade de Leme cresceu a uma taxa média de 11,9% ao ano. Nos dois últimos anos da série do IBGE (2012-2013) a indústria da Cidade de Leme reduziu 6,36%, conforme gráfico abaixo:

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”



Fonte: IBGE

Gráfico inserido na página 06 do Estudo de Viabilidade

Não obstante, a economia brasileira vem passando por um período de desaceleração. O PIB do Brasil foi de +2,7% em 2013, +0,1% em 2014 e -3,8% em 2015. Há previsões de que o PIB do Brasil caia entre 3% e 4% em 2016 e cresça por volta de 1% em 2017. A tabela abaixo detalha o crescimento anual e total, nos períodos considerados, do “PIB Total” de cada setor. Os dados apresentados são os mais recentes publicados pelo IBGE (PIB Municípios por setor da economia):

Variações de crescimento do PIB por setor e total (%)	
Crescimento do PIB Total (2010 - 2013):	40,3%
Crescimento do PIB Total (2010 - 2013) (a.a.):	11,9%
Crescimento do PIB Serviços (2010 - 2013) (a.a.):	13,7%
Crescimento do PIB Indústria (2010 - 2013) (a.a.):	7,2%
Crescimento do PIB Agropecuária (2010 - 2013) (a.a.):	3,2%

Fonte: IBGE

Tabela inserida na página 06 do Estudo de Viabilidade

Na tabela e gráficos abaixo vemos a composição do PIB da Cidade de Leme por setores da economia.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Composição do PIB por setor – 2013 (R\$ 1.000)		
Valor adicionado bruto da Agropecuária	R\$ 67.542	2,9%
Valor adicionado bruto da Indústria	R\$ 563.610	24,5%
Valor adicionado bruto dos Serviços	R\$ 1.057.633	45,8%
Valor adicionado bruto da Administração (*)	321.568	13,9%
Impostos	R\$ 297.613	12,9%
PIB Total a Preços correntes	R\$ 2.307.966	100%

Fonte: IBGE - (*) Valor adicionado bruto da administração, saúde e educação públicas e seguridade social

Tabela inserido na página 06 do Estudo de Viabilidade

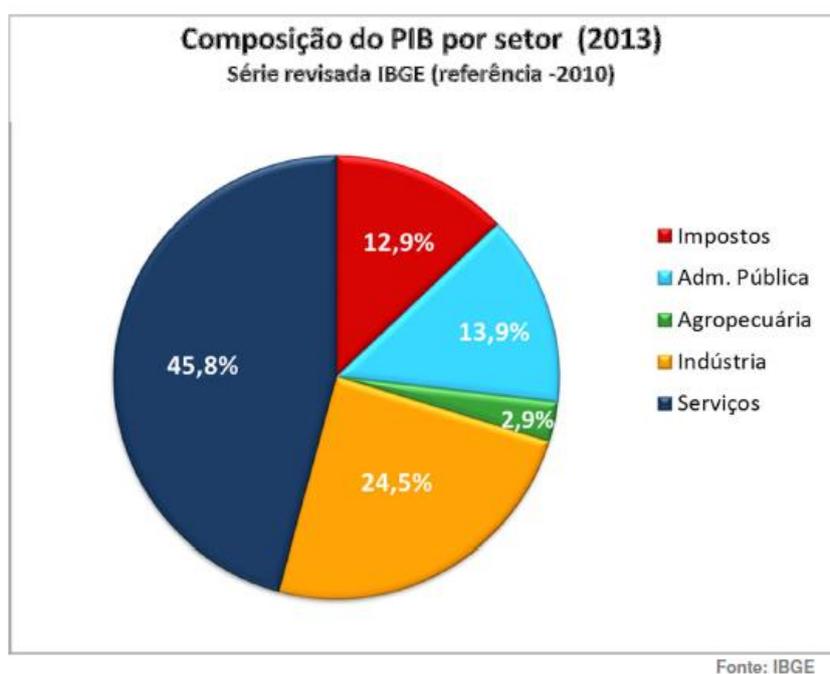
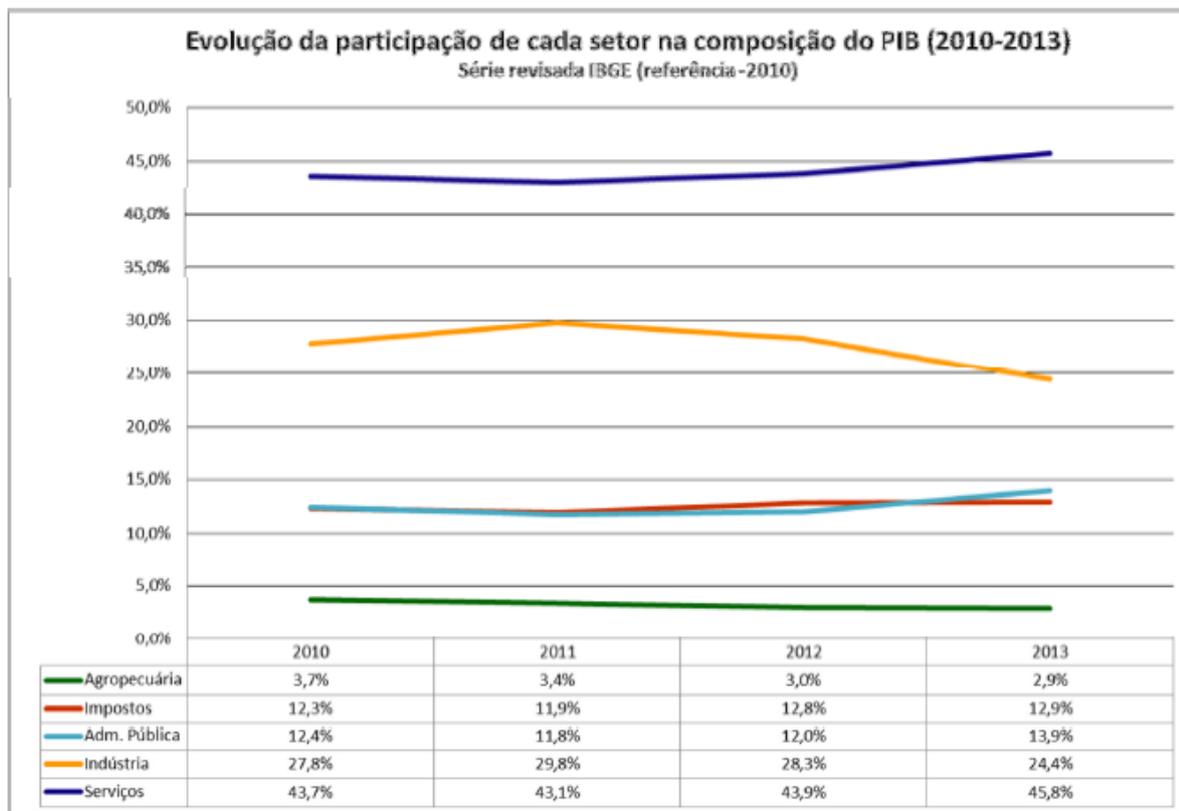


Gráfico inserido na página 07 do Estudo de Viabilidade

O gráfico abaixo mostra um predomínio do setor de serviços na Cidade de Leme, responsável por gerar aproximadamente 45% do PIB municipal de Leme. O setor de indústrias vem em segundo em importância e responde por aproximadamente 24% do PIB total. A agropecuária é o setor que menos contribui na composição final do PIB, mantendo valores no entorno de 2.9%.

Tradicionalmente são os setores de serviços e indústrias os que geram a maior parte da demanda hoteleira.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”



Fonte: IBGE

Gráfico inserido na página 07 do Estudo de Viabilidade

Estudo de Viabilidade

Foi elaborado Estudo de Viabilidade do Empreendimento, datado de 17 de outubro de 2016, que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Empreendimento, do mercado e das possibilidades de rendimento. O Estudo de Viabilidade não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Empreendimento.

O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o Investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Imobiliárias e investir nos Contratos de Investimento Coletivo, o Investidor deverá realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição de Unidades Imobiliárias e no investimento nos Contratos de Investimento Coletivo, o Investidor deve consultar a seção "Fatores de Risco" nas páginas 43 a 50 deste Prospecto.

Incorporação Imobiliária do Empreendimento

A incorporação do Empreendimento é realizada pela Incorporadora nos termos da Lei 4.591/64, tendo o projeto de edificação aprovado pelo Município de Leme, em 07 de janeiro de 2015, sob o nº 9613/14, com alvará nº 591/14, e a incorporação registrada, em 18 de maio de 2015, sob o nº 135.031 na matrícula de nº 49.613 (R.04) do Registro de Imóveis da Comarca de Leme, Estado de São Paulo.

As Unidades Imobiliárias, que corresponderão aos quartos de hotel, farão jus à fração ideal do terreno e das partes comuns do Empreendimento, e receberão matrículas próprias e individualizadas no Registro Geral de Imóveis, após a concessão do Habite-se, pela autoridade administrativa, e a averbação da construção das edificações.

A incorporação imobiliária é disciplinada no Brasil pela Lei 4.591/64 e define-se como uma atividade empresarial exercida com o objetivo de produzir e alienar, durante o período de construção, unidades autônomas em edificações coletivas –

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

condomínios edilícios – podendo ter fins residenciais ou não. A alienação de unidades autônomas durante o período de construção viabiliza justamente a captação dos recursos necessários ao desenvolvimento da incorporação.

As unidades autônomas são parcelas da edificação vinculadas a uma fração ideal de terreno e às respectivas áreas comuns, constituídas de dependência e instalações de uso privativo, e parte de dependências e instalações de uso comum da edificação em condomínio. Por sua vez, cada unidade autônoma fruto de uma incorporação imobiliária passa a ter uma designação especial numérica ou alfabética, para fins de identificação e discriminação perante o Registro Geral de Imóveis competente.

Para alienar as unidades autônomas, o incorporador deve elaborar um memorial de incorporação e o levar a registro no Cartório de Registro Imóveis competente. O memorial de incorporação se trata de espécie de dossiê para a incorporação e reúne peças e informações de natureza jurídica, técnica e financeira a respeito da incorporação a ser realizada, inclusive com a previsão da destinação a ser dada ao imóvel, o projeto de construção aprovado, e a minuta da convenção de condomínio a ser futuramente utilizada. Ademais, o registro do memorial de incorporação assegura que o incorporador se enquadre nas figuras legais que o autorizam a realizar a incorporação.

O Memorial de Incorporação do Empreendimento, cuja cópia acompanha este Prospecto na forma de seu Anexo V, contém as especificações da incorporação do Empreendimento assim como das Unidades Imobiliárias e respectivas áreas comuns. A Convenção de Condomínio, cuja cópia acompanha este Prospecto na forma de seu Anexo VI, define as regras aplicáveis à administração ordinárias do condomínio edilício instituído no âmbito do Empreendimento.

A Lei 4.591/64 impõe ao incorporador e ao construtor a responsabilidade civil e criminal pela consecução do empreendimento imobiliário desenvolvido, como forma de proteger os adquirentes dos imóveis contra os riscos inerentes ao negócio. Diante disso, a lei garante que os riscos civis e criminais decorrentes de danos causados, contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras, sejam imputadas à incorporadora, de modo que os promitentes adquirentes dos imóveis não poderão ser responsabilizados por danos ocorridos nesta fase de construção e conclusão do empreendimento.

Incorporadora

Responsável por identificar a área, elaborar e aprovar os projetos e pela comercialização imobiliária, bem como por executar, por si ou por terceiros que contratar, a obra e a montagem hoteleira das áreas comuns e das Unidades Imobiliárias. Cabe à incorporadora registrar no Cartório de Registro de Imóveis competente o memorial de incorporação e a minuta da convenção de condomínio, nos termos da Lei 4.591/64, ressaltando que uma das funções desse registro é dar publicidade a terceiros, especialmente os adquirentes de unidades autônomas, dos documentos relacionados ao Empreendimento e às suas unidades autônomas.

Ademais, a Incorporadora e a construtora por ela contratada são as principais responsáveis pela construção e entrega do Empreendimento, podendo ser responsabilizadas civil e criminalmente por quaisquer danos causados, inclusive por contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras. Isto porque esta fase de construção é regida pela Lei federal nº 4.591/64 – Lei de Incorporações, a qual impõe ao incorporador e ao construtor a responsabilidade civil e criminal pela consecução do empreendimento imobiliário desenvolvido, como forma de proteger os adquirentes dos imóveis contra os riscos inerentes ao negócio. Em decorrência disto, a lei garante que os adquirentes dos imóveis, não poderão ser responsabilizados por danos ocorridos nesta fase de construção e conclusão do Empreendimento.

Construção do Empreendimento

A construção do Empreendimento é de responsabilidade exclusiva da Incorporadora, que poderá realizá-la por si ou por terceiro. A construção do Empreendimento tem previsão para ser concluída em dezembro de 2017, sem considerar neste prazo (i) o período de tolerância por atraso de até 180 (cento e oitenta) dias e (ii) eventuais atrasos decorrentes de caso fortuito ou força maior no âmbito da construção do Empreendimento.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

O início da operação do Empreendimento deverá ocorrer até agosto de 2018, observado o efetivo cumprimento do prazo de conclusão da construção do Empreendimento, tudo conforme cronograma constante da página 26 deste Prospecto.

Para informações mais detalhadas sobre o Empreendimento, cada um de seus pavimentos e cada uma das Unidades Imobiliárias, o Investidor deve consultar o Memorial de Incorporação constante do Anexo V, deste Prospecto.

Exploração do Empreendimento

A exploração econômica do Empreendimento será realizada pela SCP, constituída pela Administradora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva, da qual deverão participar os Investidores, adquirentes das Unidades Imobiliárias, na qualidade de Sócios Participantes.

A exploração hoteleira será realizada sem a interferência direta dos proprietários das Unidades Imobiliárias, os quais receberão os lucros apurados pela SCP em razão da exploração econômica do Empreendimento, na forma descrita na Seção “Remuneração dos Investidores e da Administradora Hoteleira”, na página 38 deste Prospecto. Os valores pagos a título de lucros da SCP não distinguirão quais Unidades Imobiliárias foram ou não utilizadas, de modo que o resultado será distribuído aos proprietários de acordo com a sua participação na SCP.

Em razão da natureza do Empreendimento, a aquisição de uma Unidade Imobiliária vinculará os adquirentes à sua participação na SCP, por meio da qual os proprietários receberão os resultados da exploração hoteleira do Empreendimento, nos termos previstos no Instrumento de Constituição de SCP. Os proprietários das Unidades Imobiliárias serão representados por um Conselho de Representantes, que será composto por 3 (três) Sócios Participantes, e receberão informações mensais, trimestrais e anuais sobre o desempenho da SCP, as quais poderão ser auditadas por auditores externos.

Sociedade em Conta de Participação - SCP

Considerando que o Empreendimento é composto de 84 (oitenta e quatro) Unidades Imobiliárias pertencentes a um universo de vários adquirentes, há a necessidade de centralizar os interesses comuns de todos eles no desenvolvimento das atividades hoteleiras, de forma que a operação das 84 (oitenta e quatro) Unidades Imobiliárias e das respectivas áreas comuns será realizada exclusivamente pela SCP, por meio da Administradora Hoteleira na qualidade de Sócia Ostensiva, na modalidade de Condohotel, visando alcançar resultados com a exploração hoteleira das Unidades Imobiliárias de forma conjunta.

A SCP, constituída na forma de sociedade em conta de participação, é um tipo de sociedade regular, conforme artigo 991 e seguintes do Código Civil. Esse tipo de sociedade não tem personalidade jurídica própria, não aparecendo perante terceiros. A sua atuação perante terceiros é feita por meio da Sócia Ostensiva, que no caso do Empreendimento será a Administradora Hoteleira, ao passo que os adquirentes das unidades autônomas deverão aderir à SCP e serão os Sócios Participantes.

A sociedade em conta de participação se estabelece contratualmente e sua constituição não está sujeita, como condição de sua regularidade, ao registro na Junta Comercial ou no Cartório de Títulos e Documentos. Ademais, o instrumento de constituição da sociedade em conta de participação e suas disposições produz efeito somente entre os sócios, já que a sociedade em conta de participação não possui personalidade jurídica própria, embora possua cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ) próprio junto à Receita Federal, para fins fiscais. Ou seja, perante terceiros, quem se obriga é apenas a Sócia Ostensiva, sendo certo que os Sócios Participantes, sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, não podem tomar parte nas relações da Sócia Ostensiva com terceiros, sob pena de responderem solidariamente com a Sócia Ostensiva pelas obrigações em que intervierem.

Os Investidores que adquiram Unidades Imobiliárias deverão aderir à SCP por meio da celebração do respectivo termo de adesão, cuja minuta encontra-se anexa à cópia do Instrumento de Constituição de SCP do Anexo II deste Prospecto, e deverão transferir a posse, que inclui o direito de uso, gozo e fruição das Unidades Imobiliárias, a título de locação, bem como o direito de uso,

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

gozo e fruição das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência da SCP, conforme previsto no Contrato de Locação, cuja cópia consta do Anexo III ao presente Prospecto, para que a Sócia Ostensiva as explore conjuntamente, visando à obtenção de resultados comuns.

No Instrumento de Constituição de SCP estão previstas as relações jurídicas entre a Administradora Hoteleira, como Sócia Ostensiva, e os adquirentes de unidades autônomas, os quais deverão aderir ao Instrumento de Constituição de SCP na qualidade de Sócios Participantes, com o propósito de desenvolver e explorar um negócio específico, no caso, uma atividade hoteleira.

Inicialmente, a SCP terá como sócios a Administradora Hoteleira, como Sócia Ostensiva e a Incorporadora, como Sócia Participante. Com a alienação das Unidades Imobiliárias pela Incorporadora, os respectivos investidores adquirentes deverão aderir à SCP e adquirir da Incorporadora, em conjunto com a aquisição da Unidade Imobiliária uma participação na SCP, tudo mediante assinatura do já referido termo de adesão, cuja minuta encontra-se anexa à cópia do Instrumento de Constituição de SCP do Anexo II deste Prospecto.

Administradora Hoteleira

Responsável por promover a administração hoteleira das Unidades Imobiliárias e de certas áreas comuns, utilizando, para tanto, sua expertise, seu *know how*, sistemas, e padrões de marca, e definindo, nas épocas próprias e sob sujeição à aprovação dos adquirentes, as diretrizes relativas à manutenção preventiva e corretiva do Condohotel.

Contrato de Locação

Para viabilizar a exploração hoteleira das Unidades Imobiliárias no âmbito do Empreendimento, a posse, que inclui o direito de uso, gozo e fruição, das respectivas Unidades Imobiliárias será transferida, a título de locação, pelos respectivos proprietários à SCP, representada pela Administradora Hoteleira, atuando na qualidade de Sócia Ostensiva.

A locação é formalizada por meio do Contrato de Locação, cuja cópia consta do Anexo III ao presente Prospecto, que inicialmente é celebrado entre a Incorporadora e a SCP, representada pela Administradora Hoteleira, atuando na qualidade de Sócia Ostensiva, de forma a viabilizar a exploração hoteleira conjunta das Unidades Imobiliárias no âmbito do Empreendimento. Os adquirentes das Unidades Imobiliárias se sub-rogarão automaticamente na posição de locadores das respectivas Unidades Imobiliárias quando da celebração do respectivo documento de aquisição de Unidade Imobiliária.

Conforme previsto na Cláusula 2.1 do Contrato de Locação, a locação tem vigência imediata e vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos contados da data assinatura do Contrato de Locação celebrado entre a Incorporadora e a Administradora Hoteleira (10 de novembro de 2015). O prazo será prorrogável por mais 8 (oito) anos na hipótese de existir a prorrogação da SCP, sendo certo que, a qualquer tempo, a extinção da SCP implicará na automática e simultânea extinção do Contrato de Locação. Além disso, conforme previsto na Cláusula 2.2.1 do Contrato de Locação, caso a exploração do Empreendimento não se inicie no prazo de até 6 (seis) meses contados da averbação do Habite no Cartório de Registro de Imóveis, o Contrato de Locação terá o prazo de vigência acrescido na mesma quantidade de dias correspondente ao referido período de extensão.

Marca

A SCP poderá operar o Empreendimento utilizando-se de marca ou bandeira própria ou poderá utilizar-se de marca ou bandeira de terceiros, mediante a celebração do respectivo contrato para utilização da referida marca ou bandeira. Atualmente, a Administradora Hoteleira pode optar pela utilização no Empreendimento da marca “Ibis” em razão da celebração pela Administradora Hoteleira de contrato de franquia que para a utilização da marca com a Hotelaria Accor do Brasil S.A, conforme atesta o Certificado de Adesão ao Sistema Ibis Budget que compõe o Anexo X deste Prospecto.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento

A Administradora Hoteleira será responsável pela elaboração e divulgação das informações financeiras trimestrais e das demonstrações financeiras anuais da SCP a partir do início de sua Fase Operacional.

As informações financeiras trimestrais deverão ser revisadas por auditor independente registrado na CVM assim como divulgadas na página eletrônica www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php (neste endereço clicar em “Informações Financeiras Trimestrais” e o documento abrirá em uma nova janela), no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados do encerramento de cada trimestre do exercício social do Empreendimento.

As demonstrações financeiras anuais deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM assim como divulgadas na página eletrônica www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php (neste endereço clicar em “Demonstrações Financeiras Anuais” e o documento abrirá em uma nova janela), no prazo de 60 (sessenta) dias contados do encerramento de cada exercício social do Empreendimento.

A elaboração das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais mencionadas deverá seguir, conforme aplicável, a Lei 6.404/76 e os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil.

As demonstrações financeiras descritas acima estarão disponíveis na página eletrônica www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php (neste endereço clicar em “Informações Financeiras Trimestrais” ou em “Demonstrações Financeiras Anuais”, conforme o caso, e o documento abrirá em uma nova janela), por um período de 3 (três) anos, contados da data de sua divulgação.

A Administradora Hoteleira será responsável por elaborar e fornecer aos Investidores, na qualidade de Sócios Participantes, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao de competência, a prestação de contas mensal, o demonstrativo financeiro e as informações relativas às distribuições de resultados a pagar da SCP. O envio destes demonstrativos se dará por meio de correspondência enviada ao endereço do Sócio Participante, inclusive por meio de correspondência eletrônica, podendo ser ainda disponibilizado de forma eletrônica no site www.cedroscondohotelleme.com.br/index2.php.

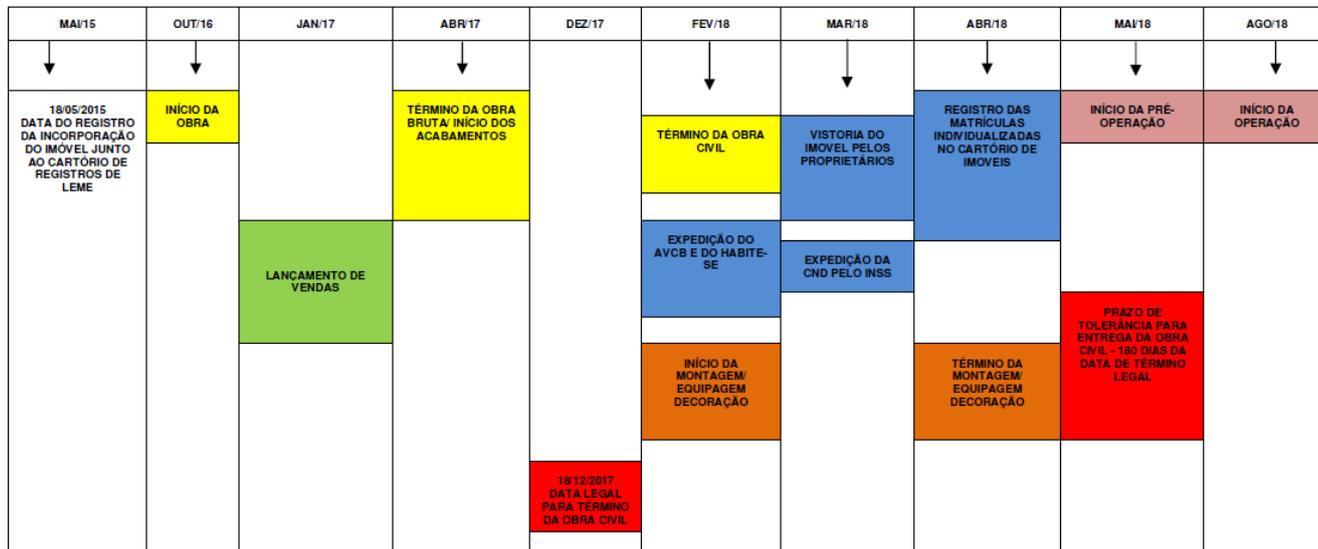
“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, MONTAGEM, EQUIPAGEM E DECORAÇÃO DO CONDOHOTEL

O cronograma abaixo apresenta as principais datas marco e os períodos estimados que compreendem as fases de construção, montagem, equipagem e decoração, pré-operacional e operacional, bem como a data estimada para a conclusão e o período de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.



Informações fornecidas pelo contratante deste estudo.

Gráfico inserido na página 68 do Estudo de Viabilidade

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

RESUMO DAS DISPOSIÇÕES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

São apresentadas a seguir informações resumidas sobre as disposições contratuais que regulam as relações entre os Investidores, a Incorporadora, a Administradora Hoteleira e a SCP no âmbito do Contrato de Investimento Coletivo.

É recomendada aos Investidores a análise integral dos Contratos de Investimento Coletivo e dos demais Documentos do Empreendimento, que se encontram disponíveis para consulta nos Anexos I a V deste Prospecto.

Compromisso de Venda e Compra

Por meio do Compromisso de Venda e Compra, a Incorporadora, na qualidade de incorporadora do Empreendimento, promete vender e entregar aos promitentes compradores as respectivas Unidades Imobiliárias com suas correspondentes frações ideais das áreas comuns, conforme previsto na Cláusula 1ª no Compromisso de Venda e Compra.

As Unidades Imobiliárias, integrantes do Empreendimento, destinam-se obrigatoriamente para finalidade de exploração hoteleira, conforme previsto no Parágrafo Segundo da Cláusula 1ª e na Cláusula Décima Quinta do Compromisso de Venda e Compra.

A construção das Unidades Imobiliárias, e de todo o Empreendimento, será da responsabilidade da Incorporadora, sendo que a propriedade dos Sócios Participantes sobre as Unidades Imobiliárias somente se consolidará se houverem sido quitadas integralmente as parcelas previstas no Contrato de Compra e Venda, compreendendo o valor do imóvel e as obrigações pecuniárias acessórias, conforme previsto na Cláusula 1ª do Compromisso de Venda e Compra.

O prazo contratual previsto para conclusão das obras é de 31 (trinta e um) meses a partir da data do registro da incorporação, qual seja 18 de dezembro de 2017, conforme previsto no item “d” do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra.

O Preço Mínimo previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pelo Investidor para a aquisição da propriedade da Unidade Imobiliária será de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) por Unidade Imobiliária, sendo que nesse valor estão incluídas as despesas com montagem e equipagem da Unidade Imobiliária para exploração hoteleira, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, conforme previsto no item “e” do Quadro Resumo do Compromisso da Venda e Compra.

Em caso de aquisição com pagamento parcelado, o Preço Mínimo será corrigido a partir do dia primeiro do mês de assinatura do Compromisso de Venda e Compra, pelo (a) INCC, que será aplicado anualmente e cumulativamente, até o mês da expedição do Habite-se e entrega das chaves; e pelo (b) IGP-M, que passará a ser aplicado, mensal e cumulativamente, em prosseguimento ao reajuste anterior, a partir do mês imediatamente seguinte ao da expedição do Habite-se e entrega das chaves, acrescido dos juros de 1% (um por cento) ao mês, conforme previsto na Cláusula 8ª do Compromisso de Venda e Compra.

Em atendimento à Deliberação CVM 734/15, só ingressarão como Investidores aqueles que atenderem ao item III, alínea a, da referida deliberação, ou seja, que possuam um patrimônio de ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou que invistam ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) no Empreendimento, conforme previsto no subitem “g” do item “m.6” do Compromisso de Venda e Compra, sendo que, os Investidores que não detenham patrimônio de, ao menos, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para poder participarem da Oferta deverão adquirir, no mínimo, 2 (duas) Unidades Imobiliárias, considerando o Preço Mínimo.

Em caso de inadimplemento do pagamento do preço pelo promitente comprador serão aplicados os seguintes encargos, conforme previsto na Cláusula 12ª do Compromisso de Venda e Compra: (a) atualização “*pro rata die*”, no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção estabelecido naquele instrumento; (b) juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea “a” supra; (c) multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas “a” e “b”; (d) reembolso de todas as despesas incorridas com a

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

respectiva cobrança, além de honorários de advogado, fixados no patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito na hipótese de cobrança extrajudicial e 20% (vinte por cento) na hipótese de aforamento de qualquer demanda.

Caso não seja purgada a mora no prazo de 15 (quinze) dias, o Compromisso de Venda e Compra será resolvido de pleno direito, e a Incorporadora assumirá o pleno domínio das Unidades Imobiliárias com todas as suas acessões e benfeitorias, sem que possa o promitente comprador invocar o direito de retenção a qualquer título ou pretexto, bem como pleitear qualquer indenização relativa a benfeitorias e acessões, seja qual for o valor atribuído ou atribuível às mesmas, conforme previsto na Cláusula 13ª do Compromisso de Venda e Compra.

Em caso de rescisão contratual por infração contratual advinda do não pagamento do preço, extrajudicial ou judicial, o Investidor receberá, em devolução, 70% (setenta por cento) do preço que tiver até então pago à Incorporadora, corrigido monetariamente na forma, prazo e condições previstas no Compromisso de Venda e Compra, deduzidos e compensados os juros compensatórios, moratórios e honorários advocatícios, conforme previsto na Cláusula 13ª do Compromisso de Venda e Compra.

A Incorporadora, conforme previsto na Cláusula 14ª do Compromisso de Venda e Compra, poderá considerar vencida por antecipação a totalidade do preço em aberto, reajustado na forma contratual e acrescido das penalidades previstas, exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação se: (a) o Investidor ceder, transferir ou alienar, a qualquer título, a respectiva Unidade Imobiliária sem o prévio e expresso consentimento escrito da Incorporadora; (b) se o Investidor, sem o consentimento prévio escrito e expresso da Incorporadora, constituir sobre a respectiva Unidade Imobiliária quaisquer ônus reais ou pessoais; (c) se contra o Investidor forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afetem o imóvel adquirido; e (d) se o Investidor infringir qualquer cláusula contratual do Compromisso de Venda e Compra, que não aquelas relativas ao pagamento do preço.

É vedada a transferência, cessão ou alienação dos direitos previstos no Compromisso de Venda e Compra pelo Investidor sem a prévia e expressa interveniência e anuência da Incorporadora, sob pena de nulidade e de ineficácia absoluta de tal alienação, transmissão ou transferência, conforme previsto na Cláusula 18ª do Compromisso de Venda e Compra. O Investidor deverá, em caso de alienação de suas Unidades Imobiliárias transcrever, na íntegra, todas as disposições contidas no item (M) “*Condições Específicas do Empreendimento e Declarações do Comprador*”, do Compromisso de Venda e Compra, de sorte que o futuro comprador tome conhecimento das condições específicas do Empreendimento, e, por conseguinte, se sub-rogue em todos os direitos e obrigações constantes dos Contratos de Investimento Coletivo, conforme previsto no subitem “a” do item “m.6” do Compromisso de Venda e Compra.

Destaca-se, por relevante, também, o item “n” do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra, que encerra existência de cláusula de mandato do promitente comprador em favor da Administradora Hoteleira para efetuar a vistoria da Unidade Imobiliária e o representar na assinatura de um termo de vistoria, mencionando a inexistência ou a existência de reparos a serem sanados.

As seguintes despesas ficarão a cargo do Investidor, Cláusula 21ª do Compromisso de Venda e Compra:

- a) as despesas decorrentes do Compromisso de Venda e Compra e/ou dos que dele sejam consequentes, e ainda outras decorrentes ou complementares, dentre os quais, o imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos (ITBI), ou quaisquer outras despesas e/ou tributos que venham a ser cobrados ou criados pelos Poderes Públicos competentes, emolumentos de Tabelião de Notas e de Cartório de Registro de Imóveis, inclusive o registro do Compromisso de Venda e Compra no Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda que por iniciativa da Incorporadora ou de empresa cessionária dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra;
- b) o imposto territorial incidente a partir do primeiro dia do mês subsequente ao da expedição do Habite-se da unidade referente ao Compromisso de Venda e Compra, o pagamento dos impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre a unidade objeto do Compromisso de Venda e Compra ainda que lançados como territorial e/ou predial, e englobadamente, e em nome da Incorporadora, sendo que,

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

neste caso, serão rateados proporcionalmente à fração ideal de terreno correspondente à unidade autônoma adquirida pelo Investidor;

- c) as despesas de condomínio, se houver, a partir da instalação do Condomínio;
- d) despesas de ligações individuais de luz, gás, telefone e outros serviços relativos à unidade autônoma ora compromissada adquirida pelo Investidor;
- e) impostos, taxas ou contribuições que venham a incidir adicionalmente sobre a presente transação, mesmo que debitados em nome da Incorporadora;
- f) o pagamento, diretamente aos corretores e à empresa que intermediar este negócio, da remuneração relativa à comissão.
- g) todos os custos com a instituição e entrega do Condomínio no Empreendimento;
- h) todos os custos suportados pela Incorporadora no período compreendido entre o término das obras de construção civil do Empreendimento e a efetiva habite-se da(s) unidade(s) autônoma(s) adquirida(s) pelo Investidor.

O Sócio Participante, em razão da exploração hoteleira, ainda que proprietário da Unidade Imobiliária, e conforme Cláusula 19ª do Compromisso de Venda e Compra, não terá direito a, dispensa, isenção ou abatimento das diárias aplicáveis e cobráveis aos hóspedes, sendo certo que, caso o Sócio Participante deseje hospedar-se no empreendimento, estará sujeito às mesmas tarifas e diárias aplicáveis ao público em geral, em igualdade de condições com consumidores de produtos e/ou serviços do empreendimento, subordinando-se a contratação de hospedagem aos direitos e deveres próprios da legislação consumerista e/ou específica aos contratos de hospedagem.

Conforme Cláusula 19ª do Compromisso de Venda e Compra, concluídas as obras e a montagem hoteleira, a Incorporadora comunicará o fato ao Investidor, por meio da Administradora Hoteleira, para que esta vistorie a unidade. A Administradora Hoteleira representará os Adquirentes na assinatura de um termo de vistoria, mencionando a inexistência ou a existência de reparos a serem sanados. Inexistindo reparos, ou uma vez estes providenciados, e estando o promitente comprador em dia com todas as obrigações assumidas, será providenciada a entrega das chaves à Administradora Hoteleira, por conta e ordem do Investidor, com a assinatura dos termos correspondentes. O Investidor será imitado na posse indireta da Unidade Imobiliária adquirida desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas no Compromisso de Venda e Compra e, ato contínuo, a posse direta de referida unidade será entregue à Administradora Hoteleira. Visando a evitar qualquer dano ao empreendimento hoteleiro, a promitente vendedora poderá exercer o direito de retenção da Unidade Imobiliária adquirida junto ao Investidor, sem prejuízo do cumprimento da obrigação de entregá-la à exploração da Administradora Hoteleira, que se dará na totalidade do hotel, até a regularização das eventuais obrigações em aberto.

Não será permitido ao investidor, conforme Cláusula 20ª do Compromisso de Venda e Compra:

- a) solicitar modificações, substituições ou acréscimo na Unidade Imobiliária adquirida;
- b) a interferência direta na obra, quer seja em entendimento com o mestre-de-obras ou encarregados, quer com os operários a serviço da Incorporadora ou subempreiteiros que esta contratar;
- c) a entrada e/ou permanência na obra sem autorização prévia da Incorporadora, e sem a supervisão e acompanhamento do profissional encarregado da obra, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão ser única e diretamente apresentada à Incorporadora, por escrito.

As obras serão executadas de conformidade com o projeto aprovado e com o Memorial de Incorporação, salvo as modificações que venham a ser introduzidas por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto e à do Compromisso

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

de Venda e Compra, modificações essas que não darão direito ao Investidor de pleitear qualquer compensação, . Fica, ainda, estipulado que, as diferenças de área do terreno ou de área comum ou de área de utilização privativa de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não darão ao Investidor quaisquer direitos a ressarcimento pelas diferenças que até aquele limite resultarem na execução das obras, conforme Cláusula 20ª do Compromisso de Venda e Compra.

Composição do Preço Mínimo

A composição do Preço Mínimo por cada Unidade Imobiliária está demonstrada na página 67 do Estudo de Viabilidade.

A tabela a seguir descreve o custo estimado total Empreendimento, que é de R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) discriminado o (i) custo da obra; (ii) material operacional; (iii) equipamentos operacionais; (iv) despesas pré-operacionais; e (v) capital de giro.

Previsão de custos de construção e equipagem		
Item	Valor	%
Obra	8.400.000,00	100%
Subtotal	8.400.000,00	80%
Material Operacional	399.000,00	19%
Equipamentos Operacionais	1.113.000,00	53%
Despesas Pré-operacionais	315.000,00	15%
Capital de Giro	273.000,00	13%
Subtotal	2.100.000,00	20%
Total	10.500.000,00	100%

Gráfico inserido na página 67 do Estudo de Viabilidade

Considerando que o Empreendimento possui um total de 84 (oitenta e quatro) Unidades Imobiliárias, o custo individual de cada unidade é de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). Nesse sentido, o quadro abaixo demonstra a composição do Preço Mínimo de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), discriminado (i) custo; (ii) imposto; (iii) comissão de venda; (iv) marketing; (v) administração da incorporação; e (vi) margem de comercialização; bem como os respectivos percentuais em relação ao Preço Mínimo.

Composição do preço da unidade		
Item	Valor	%
Custo	125.000,00	56%
Imposto	9.000,00	4%
Comissão de venda	13.500,00	6%
Marketing	1.000,00	0%
Administração da incorporação	16.250,00	7%
Margem de comercialização	60.250,00	27%
Valor de venda	225.000,00	100%

Gráfico inserido na página 67 do Estudo de Viabilidade

Os custos foram estimados na data base de elaboração do Estudo de Viabilidade e poderão ser alterados caso qualquer das premissas utilizadas na estimativa dos custos não se materialize.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Instrumento de Constituição de SCP

O Instrumento de Constituição tem por finalidade constituir a SCP, que tem por objetivo a exploração hoteleira de todas as Unidades Imobiliárias e a exploração de certas áreas comuns condominiais, como bar e restaurante do empreendimento.

Farão parte da SCP a Administradora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva, e todos os Investidores e futuros proprietários, promissários compradores e cessionários das Unidades Imobiliárias.

Os Sócios Participantes irão aderir à SCP por meio da celebração do “Termo de Adesão a Sociedade em Conta de Participação e Compromisso de Investimento em Unidades Imobiliárias Hoteleiras no Âmbito do Cedros Condohotel Leme” e irão também realizar o aporte dos recursos para formação e/ou recomposição dos Fundos Sociais, conforme aplicável.

No âmbito da SCP as Unidades Imobiliárias serão objeto de locação pelos proprietários em favor da Sócia Ostensiva, que inclui o direito de uso, gozo e fruição das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, por tempo compatível com a vigência da SCP, para que a Sócia Ostensiva as explore conjuntamente, visando à obtenção de resultados comuns.

Fundos Sociais

A contribuição dos sócios da SCP para a formação dos fundos sociais será realizada por meio do pagamento de uma cota em dinheiro, no valor unitário de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) cada, conforme Cláusula 4.1.3 do Instrumento de Constituição da SCP e quadro a seguir:

SÓCIOS	COTAS	VALOR	PARTICIPAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL (%)
SÓCIA OSTENSIVA	6	R\$ 12.000,00	7%
SÓCIOS PARTICIPANTES	84	R\$ 168.000,00	93%

A responsabilidade dos Sócios Participantes será limitada à sua participação nos fundos sociais conforme Cláusula 4.3 do Instrumento de Constituição da SCP. As cotas serão subscritas pela Incorporadora, e cedidas para os Investidores quando da aquisição da Unidade Imobiliária conforme Cláusula 4.2 do Instrumento de Constituição da SCP. Dessa forma, para que seja mantido o objeto do Empreendimento, sempre que uma Unidade Imobiliária for objeto de alienação ou promessa/compromisso de alienação, deverá ocorrer a cessão também da cota do Fundo Social a ela referente conforme Cláusula 7.1.4 do Instrumento de Constituição da SCP.

Direitos dos Sócios Participantes

Dentre os direitos dos Sócios Participantes na SCP está o de receber a parte a que fizerem jus na distribuição do “resultado líquido das operações” objeto da SCP, nos termos previstos nas Cláusulas 13.2 do Instrumento de Constituição da SCP. Adicionalmente, em razão de sua condição de locadores, os Sócios Participantes terão direito de receber os aluguéis inerentes ao Contrato de Locação celebrado com a Sócia Ostensiva.

Aos Sócios Participantes pertencerão sempre e exclusivamente todos os bens móveis, instalações, utensílios, aparelhos, equipamentos, estoques e demais objetos que guarnecem e que venham a guarnecer o empreendimento.

É importante frisar que os Sócios Participantes se obrigarão, sempre que alienarem suas unidades autônomas, a ceder ao adquirente conjuntamente, sua participação na SCP, conforme Cláusula 7.1.4 do Instrumento de Constituição da SCP. No mesmo sentido, a cessão da participação exigirá a concomitante alienação da Unidade Autônoma, sendo que o Sócio Participante adquirente responderá pelos débitos do alienante, conforme Cláusula 7.1.4, item “ii.2.1”, do Instrumento de Constituição da SCP.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

A Sócia Ostensiva terá direito de preferência no caso de qualquer dos Sócios Participantes desejar vender, ceder, transferir ou de alguma forma dispor de parte ou da totalidade de suas cotas e/ou Unidades, de forma onerosa ou gratuita, conforme Cláusula 8.4 do Instrumento de Constituição da SCP.

Conselho de Representantes

Conforme Cláusula 15.1 do Instrumento de Constituição da SCP, os Sócios Participantes, reunidos em Assembleia Geral, nomearão e elegerão 3 (três) representantes efetivos, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos sucessivamente, por iguais períodos, os quais formarão o Conselho de Representantes para representá-los perante a Sócia Ostensiva e a SCP. Poderão, ainda, ser eleito 2 (dois) representantes suplentes, objetivando a substituição do representante efetivo, na hipótese de falta ou impedimento de cada um desses últimos, prevalecendo sempre o critério, para substituição, do representante suplente mais votado e, sucessivamente, os critérios de antiguidade no cargo e de idade.

Os conselheiros constituídos pelos Sócios Participantes não responderão, em nenhum caso, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos representados, salvo em atos configurados como de má-fé ou de manifesta intenção lesiva aos interesses da SCP, conforme Cláusula 15.2 do Instrumento de Constituição da SCP.

Plano Anual Operacional de Negócios

A Sócia Ostensiva obriga-se a apresentar ao Conselho de Representantes, até o dia 1º de dezembro de cada ano, o plano anual operacional de negócios, referente ao ano seguinte, do qual constarão as principais metas a serem cumpridas no ano, o orçamento operacional anual e as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas, que será atualizado na medida em que for considerado necessário, conforme Cláusula 9.2 do Instrumento de Constituição da SCP.

Fundo de Reserva

Os Sócios Participantes concordam com a instituição e manutenção de um fundo de reserva da SCP, necessário à existência e gerenciamento do Condohotel pela SCP, que será composto, conforme Cláusula 10.1 do Instrumento de Constituição da SCP, mediante a retenção mensal de valor equivalente a:

- (a) 1% (um por cento) da receita bruta operacional mensal, durante o primeiro, segundo e terceiro anos de operação da SCP; e
- (b) 2% (dois por cento) da receita bruta operacional mensal, a partir do quarto ano de operação da SCP.

A SCP poderá dispor dos valores do Fundo de Reserva desde que seu uso seja aprovado com o Conselho de Representantes, conforme Cláusula 10.1.1 do Instrumento de Constituição da SCP.

Extinção da SCP

A SCP terá a duração de 8 (oito) anos a partir do início da fase operacional (abertura ao público) do Condohotel, prorrogáveis, por igual período, no caso de ausência de manifestação expressa da Sócia Ostensiva e/ou dos Sócios Participantes até o prazo de 30 (trinta) dias antes do término da vigência da SCP, conforme Cláusula 17.1 do Instrumento de Constituição da SCP.

Conforme Cláusula 18.1 do Instrumento de Constituição da SCP, os Sócios Participantes e a Sócia Ostensiva não terão qualquer direito de se retirar da SCP, ressalvados os casos expressamente previstos no Instrumento de Constituição de SCP, a qual poderá ser extinta, independentemente de motivo, no termo final de sua vigência.

Não obstante, a SCP poderá ainda ser extinta, conforme Cláusula 18.3 do Instrumento de Constituição da SCP, por iniciativa dos Sócios Participantes e aprovação em Assembleia nos seguintes casos:

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

- a) Na ocorrência de infração contratual, de fatos que caracterizem comprovada e grave negligência, desídia ou má gestão da Sócia Ostensiva, decorrente das obrigações previstas na Cláusula 9 do Instrumento de Constituição de SCP, e na hipótese da Cláusula 13 do Instrumento de Constituição de SCP, desde que confirmados por relatório de auditoria independente;
- b) Se a SCP deixar de, cumulativamente: (i) promover o pagamento de dividendos aos Sócios Participantes; e (ii) auferir resultados líquidos negativos por período superior a 06 (seis) meses, sem que, para tanto, haja motivos relevantes; e
- c) Na hipótese prevista no parágrafo 2º do artigo 994 do Código Civil Brasileiro (declaração de falência da Sócia Ostensiva), ou, ainda, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial.

No caso de caracterização de algum dos eventos previstos nos itens “a” e “b” acima, o Conselho de Representantes deverá notificar por escrito a Sócia Ostensiva, indicando-lhe a razão da notificação e concedendo-lhe um prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento da notificação, para solucionar a irregularidade. Vencido o prazo da notificação, será observado o seguinte, conforme Cláusula 18.3.1 do Instrumento de Constituição da SCP:

- a) Se o fato tiver sido resolvido, a notificação a que se refere o parágrafo precedente ficará sem efeito e a SCP permanecerá vigente; ou
- b) Se o fato não tiver sido resolvido, o Conselho de Representantes poderá optar entre considerar extinta a SCP (sem a necessidade de qualquer nova medida ou formalidade) ou exigir o cumprimento forçado da obrigação em falta.

Recebida a notificação, a Sócia Ostensiva poderá sanar o inadimplemento mediante o pagamento da diferença atualizada pelo índice estabelecido no Instrumento de Constituição de SCP entre os resultados pactuados e o valor efetivo dos resultados, caso em que a notificação ficará sem efeito.

Uma vez extinta a SCP por qualquer motivo ou forma, será observado o seguinte, conforme Cláusula 18.5 do Instrumento de Constituição da SCP:

- a) A Sócia Ostensiva deverá extinguir o Contrato de Locação celebrado com os Sócios Participantes e averbar a sua extinção referente a locação de todas as Unidades Imobiliárias em razão da extinção da SCP em até 30 (trinta);
- b) A Sócia Ostensiva promoverá a liquidação da SCP;
- c) A Sócia Ostensiva, de imediato, renunciará aos poderes de qualquer instrumento de mandato que lhe tenha sido conferido e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar tal fato;
- c) A Sócia Ostensiva disponibilizará e entregará aos Sócios Participantes cópia dos livros, documentos e registros relativos à SCP; e
- d) A Sócia Ostensiva desocupará pacificamente e entregará aos Sócios Participantes a posse das áreas comuns e as unidades autônomas. O Empreendimento deverá ser vistoriado pelos membros do Conselho de Representantes e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo termo de vistoria e recebimento.

Na hipótese de serem aplicadas multas contratuais em desfavor da Sócia Ostensiva, em decorrência da violação de obrigações contratuais durante a operação regular do Condohotel e com este relacionados, os custos decorrentes das multas impostas serão suportados pela SCP e considerados como sua despesa, conforme Cláusula 18.6 do Instrumento de Constituição da SCP.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Contrato de Locação

Este é o instrumento pelo qual os Sócios Participantes irão locar à Sócia Ostensiva as respectivas Unidades Imobiliárias adquiridas através do Compromisso de Venda Compra, com todo o seu mobiliário, acessórios, equipamentos e demais pertences, localizada nas dependências do Empreendimento. A finalidade da locação é o cumprimento, pela Sócia Ostensiva do Instrumento de Constituição de SCP, destinando a Unidade Imobiliária a atividades de exploração hoteleira, seja via sublocações, instrumentos de hospedagem ou outras figuras jurídicas cabíveis.

Conforme previsto na Cláusula 2.1 do Contrato de Locação, a locação tem vigência imediata e vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos contados da data assinatura do Contrato de Locação celebrado entre a Incorporadora e a Administradora Hoteleira (10 de novembro de 2015). O prazo será prorrogável por mais 8 (oito) anos na hipótese de existir a prorrogação da SCP, sendo certo que, a qualquer tempo, a extinção da SCP implicará na automática e simultânea extinção do Contrato de Locação. Além disso, conforme previsto na Cláusula 2.2.1 do Contrato de Locação, caso a exploração do Empreendimento não se inicie no prazo de até 6 (seis) meses contados da averbação do Habite no Cartório de Registro de Imóveis, o Contrato de Locação terá o prazo de vigência acrescido na mesma quantidade de dias correspondente ao referido período de extensão.

A Sócia Ostensiva não poderá utilizar o imóvel para finalidade diversa da prevista no referido Contrato de Locação, nem qualificar como seu o imóvel, nem alienar, hipotecar ou de qualquer forma turbar os direitos de posse e/ou propriedade que sobre ele detenham os Sócios Participantes e seus sucessores, entendido que serão nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que assim se qualifiquem, observada a possibilidade de ceder seus direitos inerentes ao referido Contrato de Locação, sem necessidade de prévia anuência dos Sócios Participantes, a qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, a qualquer tempo, detenha o controle, ou pela qual seja controlada ou que estejam sob o controle comum de um mesmo acionista/sócio, nos termos definidos na legislação vigente, tudo conforme Cláusula 1.4 do Contrato de Locação.

Convenção de Condomínio

Pelo aspecto apresentado pelo Empreendimento e devido a sua natureza, grande parte das obrigações referentes à Convenção de Condomínio são de responsabilidade da Operadora Hoteleira, sem que isso signifique a não responsabilidade dos Investidores quanto à preservação do que pactuado na referida Convenção de Condomínio ou nos demais contratos que sobre isso disporem.

O condomínio “Cedros Condohotel Leme” regular-se-á pelas disposições do Código Civil e pelos artigos remanescentes da Lei de Condomínio e Incorporações, que não conflitem com o Código Civil, por toda a legislação aplicável e, especialmente, pela presente Convenção de Condomínio, sendo composto de duas partes distintas, a saber:

- (a) partes de condomínio, ou seja, de uso e propriedade comuns, e
- (b) 84 (oitenta e quatro) partes de uso e propriedade exclusivos, denominadas unidades autônomas.

As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio Empreendimento, ou onde constar do edital de convocação, convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção de Condomínio, a fim de decidir matéria de interesse do Condomínio, conforme artigo 38 da Convenção de Condomínio.

O condômino que violar as disposições legais, a Convenção de Condomínio ou o regulamento interno, além de ser compelido a desfazer a obra, abster-se do ato praticado ou reparar os danos causados, também ficará sujeito à aplicação de multa. Esta poderá chegar ao valor correspondente a 5 (cinco) vezes a contribuição mensal de custeio do Condomínio, vigente à época da infração, de acordo com a gravidade da falta, conforme artigo 54 da Convenção de Condomínio. A multa será devida tantas vezes quantas forem as infrações cometidas e será cobrada em dobro em caso de reincidência, observado sempre o teto de 5 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

O condômino que por seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ficará sujeito à multa correspondente a dez vezes o valor da contribuição mensal de custeio do Condomínio, a ser deliberada em assembleia ulterior por, no mínimo, 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes. Poderá tal assembleia ainda deliberar que o condômino infrator seja convidado a se retirar do edifício, dependendo, para tanto, da deliberação de 90% (noventa por cento) dos demais condôminos conforme artigo 56 da Convenção de Condomínio.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES E DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA

Remuneração dos Investidores

Contrato de Locação

A partir do início da operação do Empreendimento, pela locação de cada Unidade Imobiliária, o Investidor fará jus ao recebimento de aluguel mensal no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Unidade Imobiliária, conforme previsto na Cláusula 3 do Contrato de Locação, durante todo o prazo de vigência do Contrato de Locação, o qual será reajustado anual e automaticamente de acordo com a variação do IPCA ou na hipótese da inaplicabilidade ou extinção do IPCA, passarão a ser utilizados, a partir daquela data, pela ordem e sem solução de continuidade: (i) IPC-M; (ii) IPC/FIPE; ou (iii) IGP-M.

Resultados da SCP

A partir do início da operação, a distribuição de resultados da SCP será realizada mensalmente, conforme previsto na Cláusula 13.1 do Instrumento de Constituição de SCP, com base no resultado mensal distribuível que será equivalente ao lucro líquido mensal da SCP, aferido mensalmente por meio de levantamento de balanços patrimoniais e demonstrações de resultados mensais, descontado de eventuais prejuízos acumulados pela SCP.

A diferença entre o resultado mensal distribuível e o valor mensal referente à distribuição da Administradora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva, se positivo, será distribuído aos Investidores, na qualidade de Sócios Participantes, de forma proporcional às respectivas participações que cada Investidor detiver na SCP no último dia do mês de competência do resultado mensal distribuível apurado, descontada a participação da Administradora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva na SCP, conforme previsto na Cláusula 13.2 do Instrumento de Constituição de SCP.

Não será permitida a realização de distribuição no mês em que não for apurado lucro líquido positivo com base na respectiva demonstração de resultado mensal da SCP. Caso, excepcionalmente, seja apurado lucro líquido positivo, mas o caixa da SCP, excetuados os valores do Fundo de Reserva, não seja suficiente para fazer frente à sua distribuição, a distribuição será realizada até o limite do caixa existente, conforme previsto na Cláusula 13.3 do Instrumento de Constituição de SCP.

Rentabilidade: Taxa Interna de Retorno (TIR) e Break-Even Point (Ponto de Equilíbrio)

A análise dos indicadores de rentabilidade do Investidor é feita nas páginas 69 a 71 do Estudo de Viabilidade.

Conforme página 69 do Estudo de Viabilidade, a análise de rentabilidade do Investidor de uma Unidade Imobiliária do Empreendimento foi formulada em comparação com empreendimentos similares, pesquisados junto ao mercado imobiliário e os valores médios distribuídos em empreendimentos comparáveis ao Empreendimento. Os resultados estão apresentados na tabela abaixo:

Valores médios de distribuição			
	Distribuição Mensal	Preço de Venda	Rentabilidade (a.a.)
Máximo	1.005,00	210.000,00	5,74%
Média	914,69	227.300,00	4,83%
Mínimo	246,72	170.000,00	1,74%

(*) Valores não auditados obtidos junto a corretoras imobiliárias, relativos aos hotéis: Ibis Budget Tamboré, Ibis Budget Morumbi, Ibis Budget Jardins, Ibis Budget São João, Ibis Budget Paulista Consolação, Ibis Taubaté, Ibis Guarulhos, Ibis Campinas, Ibis São José dos Campos Colinas, Ibis Santo André. Valores levantados em junho/2016. Rentabilidade é a Rentabilidade Simples, ou seja, o percentual obtido a partir da divisão entre o resultado obtido na operação hoteleira (distribuição) e o valor de venda do imóvel.

Tabela inserida na página 69 do Estudo de Viabilidade

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Conforme se observa da tabela acima, a rentabilidade média dos empreendimentos analisados é de 4,83% a.a..

Outra referência aceita por investidores imobiliários é o rendimento médio do mercado imobiliário que varia entre 6% e 12% a.a.. Embora a atratividade varie conforme o investidor e os diferentes momentos econômicos e, segundo o apurado, atualmente, o mercado tem utilizado rendimentos médios de 6% a.a..

A Taxa Mínima de Atratividade (TMA), ou taxa de desconto, representa a taxa mínima que um investidor se propõe a ganhar quando realiza um investimento e é considerada pessoal, assim como, a propensão ao risco de cada investidor. As referências utilizadas são, conforme o explanado acima, a rentabilidade média de empreendimentos hoteleiros (conforme tabela acima) e a rentabilidade média do mercado imobiliário. Baseados nas referências acima, adotamos o maior dos valores considerados, 6% ao ano.

A análise de rentabilidade do Investidor de uma Unidade Imobiliária é feita partir do fluxo formado pelas parcelas pagas na aquisição do apartamento e pelas “distribuições por uh”, originadas na operação hoteleira, durante um período de 10 (dez) anos.

Os imóveis voltados para a operação hoteleira, diferentemente de outros tipos de imóveis, tendem a se valorizar com o tempo. Para isso é necessário que o empreendimento seja bem administrado, mantido em bom estado de conservação e constantemente atualizado utilizando-se os recursos do fundo de reservas para executar as reformas e as atualizações quando necessárias.

Por essa razão, além da distribuição advinda da operação hoteleira do Condohotel, e levando em conta a boa gestão e conservação do imóvel, consideramos que o mesmo continuará gerando renda após o 10º ano de operação. Assim, para o cálculo da TIR (taxa interna de retorno), foi somado o valor da perpetuidade do ativo ao valor da “distribuição por uh” (unidade habitacional) no período 120 (ano 10 - mês 120). O fluxo final é resultado da soma da “parcela por uh” e da “distribuição por uh”.

Nas tabelas abaixo estão apresentados os valores de rentabilidade e leva em conta o valor pago na aquisição da Unidade Imobiliária e as distribuições advindas da operação do Empreendimento. O Condohotel tem sua operação estimada com início em agosto de 2018 e completando o 10º ano de operação em julho de 2028. O período estimado de pagamento das parcelas de aquisição do imóvel se inicia em janeiro de 2017 e se encerra em fevereiro de 2019.

Fluxo de caixa para análise de resultado				
Ano	Pagamento / Uh	Distribuição / Uh	Fluxo Final	Rentabilidade (%)
2017	-79.630		-79.630	-
2018	-74.632	2.528	-72.104	1,12%
2019	-70.738	6.850	-63.889	3,04%
2020		8.374	8.374	3,72%
2021		9.424	9.424	4,19%
2022		10.532	10.532	4,68%
2023		11.461	11.461	5,09%
2024		12.085	12.085	5,37%
2025		12.728	12.728	5,66%
2026		13.390	13.390	5,95%
2027		14.072	14.072	6,25%
2028		8.445	8.445	3,75%

Tabela inserida na página 70 do Estudo de Viabilidade

A rentabilidade leva em conta o valor pago na aquisição da Unidade Imobiliária e as distribuições advindas da operação do Empreendimento. As premissas econômico-financeiras adotadas estão apresentadas na tabela abaixo.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Premissas econômico-financeiras	
Rentabilidade média do mercado hoteleiro	4,83%
Taxa mínima de atratividade (TMA)	6,0%
Tx. de crescimento para cálculo de perpetuidade	2,0%
Perpetuidade	R\$ 382.649

Tabela inserida na página 70 do Estudo de Viabilidade

Para o cálculo do valor de perpetuidade foi utilizado o Modelo de Gordon no qual a taxa de crescimento constante foi adotada em 2% em função das características do produto e do mercado no qual se insere. Na tabela abaixo estão apresentados os indicadores de rentabilidade por unidade, conforme premissas apresentadas acima.

Indicadores de rentabilidade	
Valor de venda da unidade	R\$ 225.000
Taxa mínima de atratividade (TMA)	6,0%
Taxa Interna de Retorno (TIR Nominal) (a.a.)	9,0%
Valor Presente Líquido (VPL)	R\$ 58.729
Rentabilidade média (%) (a.a.) (1)	5,5%

Tabela inserida na página 70 do Estudo de Viabilidade

Obs.: (1) Rentabilidade média: valor médio das rentabilidades entre os anos 2022 e 2027, período em que o hotel já atingiu o pleno potencial em suas taxas de ocupação. Considerados somente anos inteiros. O hotel inicia sua operação em agosto de 2018 e completa o 10º ano de operação em julho de 2028.

TIR – Taxa Interna de Retorno é uma taxa de desconto hipotética que, quando aplicada a um fluxo de caixa faz com que os valores das despesas, trazidos ao valor presente, se igualem aos valores dos retornos do investimento, também trazidos ao valor presente. Por esse método, é adequado o projeto cujo fluxo de caixa tenha uma taxa interna de retorno maior ou igual à taxa mínima de atratividade.

VPL – Valor Presente Líquido é o cálculo feito para determinar o valor presente de pagamentos futuros descontados a uma taxa pré-definida (taxa esta que reflete o risco do investimento), menos o custo do investimento inicial. O VPL expressa o resultado econômico do projeto atualizado. Ele reflete o quanto um projeto agrega, ou não, de valor econômico. Em outras palavras, o quanto valorizou ou não em relação ao capital investido.

Rentabilidade é o percentual obtido a partir da divisão entre o resultado obtido na operação hoteleira (distribuição) e o valor de aquisição.

Conforme as premissas adotadas o projeto em estudo apresenta uma TIR (Taxa Interna de Retorno) de 9,2% ao ano e rentabilidade média de 5,6% ao ano.

O “break-even point” ou “ponto de equilíbrio” de um empreendimento representa uma condição de mercado na qual as receitas se igualam às despesas. Na tabela abaixo estão apresentados três eventuais cenários diferentes, com combinação de diárias médias e taxas de ocupação, nos quais se atingiria o ponto de equilíbrio do Empreendimento:

Break-even Point (Ponto de Equilíbrio)			
Taxa de Ocupação	22,4%	23,5%	24,3%
Diária Média	R\$ 103,21	R\$ 98,00	R\$ 95,00

Tabela inserida na página 71 do Estudo de Viabilidade

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Remuneração da Administradora Hoteleira

Remuneração Fixa Mensal

A partir do início da operação do Empreendimento, a Administradora Hoteleira, na qualidade Sócia Ostensiva fará jus ao recebimento da SCP de uma remuneração mensal fixa e irredutível no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pelo IGP-M, conforme previsto na Cláusula 8.1 do Instrumento de Constituição de SCP.

Resultados da SCP

A partir do início da operação, a distribuição de resultados da SCP será realizada mensalmente, com base no resultado mensal distribuível que será equivalente ao lucro líquido mensal da SCP, aferido mensalmente por meio de levantamento de balanços patrimoniais e demonstrações de resultados mensais, descontado de eventuais prejuízos acumulados pela SCP.

A Administradora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva fará jus ao recebimento de distribuição de resultados, que será calculada como a diferença, se positiva, entre (a) 10% (dez por cento) do resultado líquido das operações da SCP conforme definido no Instrumento de Constituição de SCP; e (b) a remuneração mensal fixa e irredutível no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) prevista acima. O valor mensal referente à distribuição de resultados da Sócia Ostensiva estará limitado ao valor do resultado mensal distribuível, conforme previsto na Cláusula 8.2 do Instrumento de Constituição de SCP.

Para maiores informações, os Investidores deverão consultar a Seção Fluxo de Caixa da SCP na Operação do Empreendimento na página 56 a 58 deste Prospecto assim como as páginas 58 a 61 do Estudo de Viabilidade.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de investir nos Contratos de Investimento Coletivo e adquirir as Unidades Imobiliárias, os Investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes deste Prospecto, do Estudo de Viabilidade e dos Contratos de Investimento Coletivo, em especial os Fatores de Risco descritos a seguir. A leitura deste Prospecto não substitui a leitura do Estudo de Viabilidade e dos Contratos de Investimento Coletivo.

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do Empreendimento, bem como o valor patrimonial da Unidade Imobiliária adquiridas, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados os quais, por conseguinte, podem impactar o Empreendimento e consequentemente o 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 jurídica e consultoria financeira os riscos associados a esse tipo de investimento.

Riscos Relacionados ao Brasil, ao Setor Imobiliário e Hoteleiro

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, 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 PIB 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.

O governo brasileiro tem exercido e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Este envolvimento, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderão afetar adversamente o Empreendimento

O governo brasileiro frequentemente intervém na economia brasileira e, de tempos em tempos, introduz mudanças significativas na política e nos regulamentos. As ações do governo brasileiro de controlar a inflação e outras políticas e regulamentação frequentemente envolvem, entre outras medidas, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais e monetárias, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital e limites às importações. As atividades da SCP e do Empreendimento, sua situação financeira e seus resultados de operações poderão ser adversamente afetados por mudanças na política ou regulamentação nos níveis federal, estadual e municipal que envolvam ou afetem fatores como:

- (a) taxas de juros;
- (b) política monetária;
- (c) variações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez do capital doméstico e mercado de empréstimos;
- (f) políticas tributárias;
- (g) alterações em leis trabalhistas;
- (h) regulamentações ambientais em nosso setor;

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

- (i) taxas de câmbio e controles e restrições sobre remessas para o exterior, como aquelas brevemente impostas em 1989 e começo de 1990; e
- (j) outros desenvolvimentos políticos, sociais ou econômicos que afetaram o Brasil.

Não é possível assegurar que o governo brasileiro manterá as políticas econômicas atuais, ou que alguma mudança implementada pelo governo brasileiro afetará, direta ou indiretamente, os negócios e o resultado operacional da Ofertante ou do Empreendimento.

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor

A demanda por novas Unidades Imobiliárias é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de unidades imobiliárias de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas unidades autônomas, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em unidades autônomas hoteleiras. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas unidades autônomas, causando uma redução nas nossas vendas. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e em seus resultados operacionais.

As Unidades Imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica

A venda de Unidades Imobiliárias atreladas à exploração conjunta para a operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de Unidade Imobiliária 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 cada Unidade Imobiliária, e, conseqüentemente, do Empreendimento 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 Empreendimento. 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 imobiliárias.

O recente crescimento nos setores turístico e hoteleiro do Brasil poderá não ser mantido após a realização dos eventos esportivos dos anos de 2014 e 2016, 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 após os eventos esportivos de 2014 e 2016 o crescimento do número de turistas irá aumentar, como ocorreu em outros países que sediaram Copas do Mundo e Olimpíadas. 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 Imobiliárias

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

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 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 Empreendimento não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do Empreendimento e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional.

Os rendimentos e receitas do investimento nas Unidades Imobiliárias estão sujeitos à sazonalidade e poderão variar significativamente

Tendo em vista que o investimento nas Unidades Imobiliárias depende do desempenho do setor hoteleiro, o adquirente das Unidades Imobiliárias está sujeito aos reflexos da sazonalidade, sendo que as receitas decorrentes da exploração do setor hoteleiro poderão se concentrar em determinadas épocas do ano. Consequentemente, os resultados operacionais obtidos pela SCP no Empreendimento poderão oscilar significativamente de um período a outro em razão de fatores sazonais, e essas variações poderão causar efeito adverso relevante na Remuneração a ser auferida pelas Unidades Imobiliárias.

Limitações na infraestrutura de transporte aéreo e terrestre podem afetar a atratividade do Empreendimento

A infraestrutura de transporte aéreo e terrestre constitui um fator importante para expansão da atividade de hotelaria no Brasil. Nesse sentido, a taxa de ocupação do Empreendimento poderá variar significativamente, dependendo das condições do transporte aéreo e terrestre que sirvam, em especial, a região da cidade de Leme. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração.

O aumento da concorrência na região do Empreendimento poderá afetar sua rentabilidade

Caso haja a construção de outros empreendimentos hoteleiros na região do Empreendimento, tal fato poderá afetar adversamente a venda das Unidades Imobiliárias e o fluxo de hóspedes ao Empreendimento. Esses fatores poderão prejudicar de forma significativa a Remuneração.

Mudanças climáticas podem ocasionar atrasos nas entregas das Unidades Imobiliárias

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem vir a acarretar atrasos em relação à entrega das obras de incorporação e construção da Incorporadora, bem como podem demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os negócios da Incorporadora. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos da Incorporadora, impactando negativamente nos resultados da Ofertante.

As Unidades Imobiliárias 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, consequentemente, da receita gerada.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância das Unidades Imobiliárias, sendo que a baixa utilização das Unidades Imobiliárias que integram o Empreendimento, com a consequente ausência de

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores.

As Unidades Hoteleiras podem não ter liquidez suficiente que possibilite a venda das mesmas pelos Investidores a terceiros

Ao realizar o investimento nos Contratos de Investimento Coletivo por meio da aquisição das Unidades Imobiliárias, o Investidor deverá assumir as obrigações contratuais previstas nos Contratos de Investimentos Coletivo, assim como a restrição do uso das Unidades Imobiliárias que deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira na modalidade Condohotel assim como às restrições aplicáveis à alienação das referidas Unidades Imobiliárias a terceiros.

Estas características, obrigações e restrições poderão impactar negativamente a liquidez das Unidades Imobiliárias limitar substancialmente a capacidade dos Investidores de vender suas Unidades Imobiliárias pelos preços, condições e ocasiões desejadas.

A Alienação da Unidade Hoteleira para terceiros está condicionada à interveniência e anuência da Incorporadora e a outras condições especiais

Conforme Cláusula 18ª do Compromisso de Venda e Compra, a alienação de uma Unidade Imobiliária pelo Investidor para terceiros só ocorrerá com a interveniência e anuência da Incorporadora, conforme previstos nos instrumentos que compõem o Contrato de Investimento Coletivo, e também atendendo às demais condições especiais que se fizerem necessárias.

Riscos Relacionados à Incorporação e Construção do Empreendimento

A Incorporadora poderá não ser capaz e finalizar a construção e implantação do empreendimento, nas mesmas condições originalmente previstas em sua estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre os resultados das Unidades Imobiliárias

Na fase de construção e implementação do Empreendimento, a Incorporadora poderá não ser capaz de concluir o projeto dentro do cronograma ou do orçamento inicialmente estimado devido a uma série de fatores, incluindo, mas não se limitando a: (i) fenômenos naturais, condições ambientais e condições geológicas adversas; (ii) incapacidade e demora na obtenção da posse, aquisição ou arrendamentos das terras necessárias à implantação do Empreendimento em cumprimento com as leis imobiliárias brasileiras, mesmo que já tenha sido concluída a posse, aquisição ou arrendamento dos imóveis necessários; (iii) atrasos na obtenção e renovação de licenças ambientais ou quaisquer outras autorizações e aprovações por parte dos órgãos reguladores, inclusive em decorrência da incapacidade de cumprir com todas as condicionantes impostas pelos órgãos de licenciamento ambiental, que podem impactar cronograma do Empreendimento, elevando, significativamente, os prazos e valores inicialmente estimados para a construção do Empreendimento; (iv) falhas nos serviços necessários, incluindo imprevistos de engenharia, que podem levar a riscos de acidentes e impor custos adicionais para a adequação da construção; (v) possível desacordo entre os empreiteiros e subempreiteiros eventualmente responsáveis pela construção ou entre a construtora e empreiteiros e subempreiteiros eventualmente responsáveis pela construção, bem como atrasos na aquisição de equipamentos; (vi) falha na fabricação, montagem e/ou entrega dos equipamentos por partes dos fornecedores contratados, inclusive nos prazos inicialmente esperados; (vii) disputas trabalhistas; (viii) não obtenção e ou atraso dos desembolsos dos financiamentos previstos no quadro de usos e fontes do projeto; (ix) necessidade de uso do terreno pelo governo, decretação de bem de utilidade pública ou eventos similares; e (x) ocorrência de quaisquer eventos de caso fortuito ou força maior que afetem, de qualquer forma, a construção e implementação do Empreendimento.

Os interesses da Incorporadora podem ser conflitantes com os interesses dos Investidores das Unidades Imobiliárias

A Incorporadora e seus sócios poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações de ativos e parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem ser conflitantes com os interesses dos Investidores das Unidades

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Imobiliárias e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais a serem por estes auferidos.

As atividades da Incorporadora, inclusive para incorporação do Empreendimento, estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as suas atividades de incorporação e construção, inclusive do Empreendimento, a Incorporadora deverá obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Incorporadora empenha-se em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à sua atividade, o que poderá afetar de modo adverso suas atividades e a conclusão do Empreendimento. Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Incorporadora, que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou que a Incorporadora obterá, para o Empreendimento, todas as autorizações e licenças tempestivamente, o que poderá provocar atrasos no desenvolvimento do Empreendimento.

A Incorporadora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Incorporadora

A Incorporadora mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Incorporadora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Incorporadora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Incorporadora. Adicionalmente, a Incorporadora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Incorporadora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Incorporadora.

Problemas com os empreendimentos imobiliários do controlador da Incorporadora que escapam ao seu controle poderão vir a prejudicar a sua reputação, bem como sujeitá-lo a eventual imposição de responsabilidade civil

A reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados pelo controlador da Incorporadora diretamente, ou por meio de suas sociedades de propósito específico, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais o controlador da Incorporadora participa, no entanto, depende de certos fatores que estão fora do seu controle completo, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que nos prestam serviços não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, o controlador da Incorporação, como corresponsável, poderá sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes. Adicionalmente, podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados depois da conclusão, podem sujeitar o controlador da Incorporadora a processos civis propostos por compradores ou ocupantes das unidades. Além disso, conforme disposto no Código Civil, o controlador da Incorporadora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandado com relação a tais garantias. Nessas hipóteses, o controlador da Incorporadora poderá incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Tais fatores também podem afetar a sua reputação como

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde o controlador da Incorporadora também é responsável por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, greves, falta de disponibilidade de mão de obra, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Incorporadora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A Incorporadora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, novos impostos ou tributos a serem criados, ou mesmo a alteração das alíquotas dos existentes, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas com os empreendimentos imobiliários dos quais o controlador da Incorporadora participe poderá vir a afetar adversamente a sua reputação e suas vendas futuras, inclusive da Incorporadora e do Empreendimento.

A elaboração do Estudo de Viabilidade foi realizada com base em determinadas informações fornecidas pela Incorporadora sendo que a Administradora Hoteleira, sociedade ligada à Incorporadora, irá auferir remuneração na qualidade de administradora do Empreendimento e Sócia Ostensiva da SCP

A fim de elaborar o Estudo de Viabilidade a consultoria independente utilizou, como base, determinadas informações fornecidas pela Incorporadora, sendo que a Administradora Hoteleira, sociedade ligada à Incorporadora, auferirá remuneração na qualidade de administradora operacional e Sócia Ostensiva da SCP. Dessa forma, por ter sido elaborada com base em determinadas informações fornecidas pela Sócia Ostensiva, a produção do Estudo de Viabilidade poderá ter sido realizada em um contexto de eventual conflito de interesse por parte da Incorporadora, que tem interesse direto na adesão de Investidores ao Instrumento de Constituição de SCP.

Riscos Relacionados à Operação do Empreendimento

A Incorporadora não terá qualquer responsabilidade pela auferição de receitas do Empreendimento após a entrega das Unidades Imobiliárias

Segundo a legislação vigente, incorporadores e seus sócios não têm qualquer responsabilidade quanto à auferição de receitas dos empreendimentos construídos e entregues por essas empresas sob esse regime (tais como, mas não se limitando, a receitas de diárias, refeições, uso de estacionamento, dentre outras). Assim, a Incorporadora ou qualquer de seus sócios diretos ou indiretos não poderá ser responsabilizada caso o Empreendimento tenha receitas aquém do previsto, ou mesmo não venha a auferir receitas. A responsabilidade de Incorporadores em relação aos imóveis construídos sob esse regime se restringe às hipóteses previstas na legislação específica.

Os compradores das Unidades Imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do Empreendimento

Os compradores das Unidades Imobiliárias se tornarão sócios da SCP cujo rendimento advém exclusivamente de exploração de Empreendimento. Na hipótese de o Empreendimento não ser bem-sucedido, os compradores das Unidades Imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo ter de realizar um aporte na SCP caso a demonstração de resultados de suas operações apresente prejuízo.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Na qualidade de Sócios Participantes da SCP, os Investidores poderão ser responsabilizados por contingências da SCP, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras

A SCP 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, perante a Sócia Ostensiva, por contingências da SCP, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela da remuneração da Administradora Hoteleira estar vinculada à receita bruta do empreendimento

Parte da remuneração da Administradora Hoteleira está vinculada à receita bruta da operação, de forma que a Administradora Hoteleira poderá auferir essa parcela sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela SCP. Por outro lado, a remuneração do Investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela SCP, podendo se verificar conflito com os interesses da Administradora Hoteleira do Empreendimento no que diz respeito à gestão dos custos da operação. Adicionalmente, a parte variável da remuneração da Administradora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva, será deduzida do lucro da SCP antes da parte dos Investidores, de forma que o recebimento de remuneração por parte dos Investidores poderá ser prejudicado.

A SCP e a Administradora Hoteleira podem não ser capazes de operar o Empreendimento nas mesmas condições originalmente previstas na estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre os resultados das Unidades Imobiliárias

A SCP e a Administradora Hoteleira poderão ter dificuldades em operar o Empreendimento e diversos fatores poderão impedir o regular funcionamento e exploração das Unidades Imobiliárias.

As Unidades Imobiliárias também estão expostas aos riscos de operação do Empreendimento, tais como: (i) desempenho de serviços abaixo dos níveis de eficiência esperado; (ii) demanda abaixo da prevista; (iii) manutenção ineficiente; (iv) aumentos dos custos das operações, incluindo os custos relativos a litígios trabalhistas, custos relativos à operação e manutenção de equipamentos, seguros e tributos; (v) não obtenção da licença de operação e/ou não renovação da licença de operação vigente; (vi) riscos de danos ao meio ambiente, que podem ensejar ações judiciais por parte de órgãos fiscalizadores, entidades de proteção ambiental e do Ministério Público, requerendo pagamento de compensação por danos eventualmente causados; (vii) incêndios, explosões, desastres naturais, tais como terremotos furacões ou outros eventos de força maior, atos terroristas ou outras ocorrências semelhantes que poderiam resultar em danos pessoais, perda de vida; (viii) erros de operação; (ix) conflitos com os proprietários de terrenos adjacentes, inclusive queixas de ruído; e (x) necessidade de uso pelo governo, decretação de bem de utilidade pública ou eventos similares. Caso a SCP e a Administradora Hoteleira tenham dificuldades em operar o Empreendimento e/ou qualquer fator impeça o regular funcionamento de suas unidades, a SCP e a Administradora Hoteleira serão incapazes de gerar a receita originalmente esperada para as Unidades Imobiliárias.

Condenações em dinheiro em valor significativo contra a Incorporadora, a Administradora Hoteleira e a SCP em processos judiciais ou administrativos poderão ter um considerável efeito negativo sobre a construção do Empreendimento e/ou a receita das Unidades Imobiliárias

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive, entre outros, processos cíveis, trabalhistas, ambientais, fiscais, ações civis públicas, ações populares, processos de desapropriação e outros movidos contra a Incorporadora, a Administradora Hoteleira e a SCP poderão afetar a construção do Empreendimento ou a receita das Unidades Imobiliárias.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

O Empreendimento será alugado para a SCP e operado pela SCP por meio da Administradora Hoteleira. A má administração do Empreendimento poderá afetar adversamente sua situação financeira e sua imagem

O Empreendimento será operado pela Administradora Hoteleira. Não há como garantir que os serviços prestados terão a qualidade esperada ou que o Empreendimento será administrado de forma satisfatória. A má qualidade na prestação de serviços ou a má administração do hotel poderão afetar negativamente a imagem do Empreendimento, e conseqüentemente o seu resultado.

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO INVESTIDOR

Preço de Aquisição das Unidades Imobiliárias

O Preço Mínimo para aquisição de 1 (uma) Unidade Imobiliária, a ser pago pelo Investidor à Incorporadora, é de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), sendo que R\$ 156.299,44 (cento e cinquenta e seis mil duzentos e noventa e nove reais e quarenta e quatro centavos) referem-se à fração ideal do terreno e R\$ 68.700,56 (sessenta e oito mil setecentos reais e cinquenta e seis centavos) referem-se às cotas das acessões, preço esse a ser pago na forma prevista na Cláusula 4ª do Compromisso de Venda e Compra.

A composição do Preço Mínimo está descrita na página 31 deste Prospecto.

Nesse valor estão inclusas as despesas com montagem e equipagem da unidade para exploração hoteleira. Cada parcela do preço, dado à sua indivisibilidade, contempla o pagamento da fração ideal do terreno e da acessão, pelo que não se sujeitará a qualquer espécie ou forma de divisão, especialmente para os fins de caracterização do respectivo inadimplemento da obrigação de pagar.

Pago o Preço Mínimo pelo Investidor, a Incorporadora deverá custear e operacionalizar, por si ou por terceiros contratados, a construção de todo o Empreendimento, devendo se valer, para tanto, de recursos próprios ou de financiamento à produção.

Fundos Sociais da SCP

Ao aderirem ao Instrumento de Constituição de SCP, os sócios deverão contribuir para a formação dos fundos sociais, conforme previsto na Cláusula 4 do Instrumento de Constituição de SCP, por meio do pagamento de uma cota em dinheiro, no valor unitário de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), conforme quadro a seguir:

SÓCIOS	COTAS	VALOR	PARTICIPAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL (%)
SÓCIA OSTENSIVA	6	R\$ 12.000,00	7%
SÓCIOS PARTICIPANTES	84	R\$ 168.000,00	93%

As cotas serão subscritas pela Incorporadora, e cedidas para os Investidores quando da aquisição da Unidade Imobiliária. Sempre que uma Unidade Imobiliária for cedida, deverá ocorrer a cessão também da cota do Fundo Social a ela referente.

Recomposição dos Fundos Sociais

Ao final do exercício social, se existirem prejuízos acumulados, a Assembleia Geral que aprovar o referido resultado deverá deliberar, com base em proposta do Conselho de Representantes e/ou da Sócia Ostensiva, sobre a utilização dos recursos do Fundo de Reserva, ou chamada de capital para que os Sócios Participantes da SCP aportarão recursos, na proporção de sua participação na SCP para a compensação dos prejuízos acumulados.

Fundo de Reserva da SCP

Os Sócios Participantes estão cientes da necessidade de instituição e manutenção de um fundo de reserva, conforme previsto na Cláusula 10 do Instrumento de Constituição de SCP, para existência e gerenciamento do Condohotel e da SCP, que será composto mediante a retenção mensal de valor equivalente a:

- (a) 1% (um por cento) da receita bruta operacional mensal, durante o primeiro, segundo e terceiro anos de operação da SCP; e

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

- (b) 2% (dois por cento) da receita bruta operacional mensal, a partir do quarto ano de operação da SCP.

A SCP poderá dispor dos valores do Fundo de Reserva desde que seu uso seja aprovado com o Conselho de Representantes.

A cessação de recolhimento do Fundo de Reserva é de exclusiva prerrogativa da Sócia Ostensiva. Por outro lado, as alterações dos percentuais do Fundo de Reserva só poderão ser aplicadas mediante decisão conjunta pela Sócia Ostensiva com os membros do Conselho de Representantes.

Deverão constar do Plano de Investimento Anual as previsões de arrecadação e de eventual saque do Fundo de Reserva. A inexistência de previsão de saque implica em necessidade de prévia autorização do Conselho de Representantes para utilização dos recursos. Excepcionalmente, a Sócia Ostensiva poderá acessar o Fundo de Reserva em casos emergenciais, em que o resultado de determinado mês tenha sido negativo, até o limite do valor das despesas previstas em Orçamento Operacional Anual para o mês imediatamente subsequente. Caso a Sócia Ostensiva utilize dessa prerrogativa por 2 (dois) meses seguidos, deverá imediatamente, convocar uma Assembleia Geral que deverá deliberar sobre as providências a serem tomadas pela SCP em razão dos resultados negativos, podendo inclusive aprovar a utilização dos recursos restantes no Fundo de Reserva.

Os recursos provenientes da arrecadação do Fundo de Reserva serão depositados em conta separada da conta operacional de movimentação do empreendimento, e poderão ser aplicados em investimentos financeiros de instituições financeiras de primeira linha, com liquidez imediata e com baixo risco previamente aprovados pelo Conselho de Representantes.

O saldo positivo do Fundo de Reserva, ao final de cada ano fiscal será automaticamente tomado como saldo inicial no ano fiscal subsequente e pertencerá aos Sócios Participantes, na proporção de sua participação na SCP, em caso de término da SCP e encerramento das atividades hoteleiras.

Os Sócios Participantes não poderão efetuar saques nos fundos do Fundo de Reserva, ressalvado, apenas, o direito de recebimento de sua participação no Fundo de Reserva, no término da SCP.

Caso haja insuficiência de recursos no Fundo de Reserva, os Sócios Participantes deverão aportar recursos para a conservação, manutenção e reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e das instalações das Unidades Imobiliárias, a fim de assegurar ao empreendimento e o padrão de qualidade adotado pela Sócia Ostensiva.

Recomposição do Fundo de Reserva

A Sócia Ostensiva poderá submeter ao Conselho de Representantes, para sua aprovação, proposta para recomposição do Fundo de Reserva em razão de sua utilização, caso seja necessário.

Custos da Operação do Empreendimento

Os custos de operação do empreendimento são os custos que compreendem à administração do Condohotel, do ponto de vista financeiro, contábil e comercial. Custos com contratação dos empregados do Condohotel, despesas relacionadas aos empregados, eventuais indenizações trabalhistas, e a contratação de seguro do Condohotel.

Despesas Operacionais

A SCP deverá arcar com todas as Despesas Operacionais do Condohotel. São Despesas Operacionais, previstas na Cláusula 12.4 do Instrumento de Constituição de SCP, entre outras que compõem a operação:

- a) tributos incidentes sobre a operação do Condohotel;
- b) despesas com o pagamento do aluguel mensal e demais encargos previstos no Contrato de Locação;

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

- c) taxas de condomínio relativas às despesas ordinárias das Unidades Imobiliárias, bem como IPTU e taxas de serviços públicos a elas correspondentes;
- d) despesas administrativas, financeiras, reembolso de eventual mão de obra empregada no Condohotel e demais encargos inerentes a esta despesa como gastos com empregados e serviços de terceiros, inclusive contribuições previdenciárias e encargos sociais, trabalhistas e fiscais incidentes, serviços contratados com terceiros necessários à consecução do objeto da SCP; e, qualquer outro item quando incluído no valor da diária;
- e) todas as despesas decorrentes das atividades de gestão de eventos e eventual exploração de bares e restaurantes;
- f) tributos sobre vendas de qualquer natureza, incidente sobre as atividades objeto da SCP;
- g) publicidade e propaganda, quando orçadas e aprovadas em Assembleia Geral;
- h) rateio das despesas corporativas referente aos custos executados no Condohotel, desde que constantes do Orçamento Operacional Anual aprovado;
- i) comissões de intermediação e quaisquer despesas de comercialização e captação de clientes;
- j) quaisquer outras despesas imputáveis as atividades hoteleiras objeto da SCP;
- k) valores previstos no Plano Operacional Anual;
- l) taxas de serviços públicos de energia elétrica, água, esgoto, gás e telefone, além de prêmios de seguros de qualquer natureza e gastos com a compra ou reposição de livros, impressos, formulários e demais materiais e equipamentos necessários aos serviços de escritório e de administração da SCP;
- m) honorários de administração; taxas e despesas oriundas do contrato de franquia para a operação do hotel sob bandeira e/ou marca de terceiros; despesas comerciais; gastos com serviços técnicos e profissionais pagos a título de comissões a agentes de viagens; comissões por hospedagem; promoções; publicidade e propaganda; brindes; auditoria externa; assessoria jurídica; consultoria; contabilidade; informática e vigilância; participações em feiras e eventos para promoção do hotel ou uma cota parte quando for para promoção da bandeira;
- n) gastos com manutenção de equipamentos, partes construtivas e instalações, conservação e reposição de mobiliário, utensílios, elementos de decoração, relacionados com as áreas comuns do Condohotel, e tudo o mais que for necessário para o pleno funcionamento e a exploração das operações que constituem o objeto da SCP;
- o) gastos com a conservação e consertos de equipamentos, mobiliários e elementos de decoração das Unidades Imobiliárias e Área Comuns do Condohotel, bem como com a manutenção de suas partes construtivas e instalações, exceto aqueles referentes exclusivamente à parte estrutural específica de cada Unidade Imobiliária;
- p) gastos com a compra ou reposição de insumos e materiais necessários à limpeza, conservação e manutenção das áreas comuns e privativas do Condohotel, das instalações, equipamentos, mobiliários e outros bens que o integram, inclusive os bens de higiene pessoal à disposição dos hóspedes;
- q) passivos trabalhistas devidos em acordo extrajudicial ou exigido judicialmente, decorrentes de demandas propostas por empregados da Sócia Ostensiva, que prestem serviços exclusivamente à SCP;

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

- r) custos financeiros decorrentes da contratação de empréstimos junto a estabelecimentos bancários ou aportes de recursos próprios pela Sócia Ostensiva;
- s) outros custos operacionais e administrativos não relacionados nas alíneas anteriores, mas necessários à obtenção dos rendimentos, inclusive os gastos destinados a promover o empreendimento;
- t) a remuneração da Sócia Ostensiva; e
- u) percentual para constituição do Fundo de Reserva.

Fluxo de Caixa da SCP na Operação do Empreendimento

As tabelas a seguir apresentam as estimativas do fluxo de caixa da operação do Empreendimento pela SCP ao longo de 10 (dez) anos e as estimativas operacionais. As estimativas foram elaboradas utilizando a data base do Estudo de Viabilidade, com base no plano de contas estabelecido nas Cláusulas 9.2 do Instrumento de Constituição de SCP e em determinadas premissas que, caso não se materializem, poderão causar uma variação no fluxo de caixa do Empreendimento, conforme segue:

Estimativas Operacionais - IBIS BUDGET LEME (Outubro 2016)										
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Número de apartamentos	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
Apartamentos disponíveis por ano	30.660	30.660	30.660	30.660	30.660	30.660	30.660	30.660	30.660	30.660
Apartamentos vendidos	19.592	21.339	21.953	22.566	23.210	23.210	23.210	23.210	23.210	23.210
Taxa de ocupação	63,9%	69,6%	71,6%	73,6%	75,7%	75,7%	75,7%	75,7%	75,7%	75,7%
Diária média líquida (R\$)	103,21	106,31	109,50	112,78	116,16	119,65	123,24	126,94	130,74	134,67
Repar (Receita por apartamento disponível)	65,95	73,99	78,40	83,01	87,94	90,57	93,29	96,09	98,97	101,95
RECEITAS DEPARTAMENTAIS										
Hospedagem	2.022.063,49	2.268.508,41	2.403.706,29	2.544.966,41	2.696.108,37	2.776.991,62	2.860.301,37	2.946.229,16	3.034.425,72	3.125.639,53
Alimentos e Bebidas	305.660,76	342.914,06	363.350,95	384.704,23	407.551,27	419.777,80	432.371,14	445.360,22	458.692,26	472.480,39
Eventos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros departamentos	23.512,37	26.378,00	27.950,07	29.592,63	31.350,10	32.290,60	33.259,32	34.258,48	35.284,02	36.344,65
RECEITA OPERACIONAL (A)	2.351.236,61	2.637.800,47	2.795.007,32	2.959.263,27	3.135.009,73	3.229.060,03	3.325.931,83	3.425.847,86	3.528.402,00	3.634.464,56
DESPESAS DEPARTAMENTAIS										
Hospedagem	192.096,03	215.508,30	228.352,10	241.771,81	256.130,30	263.814,20	271.728,63	279.891,77	288.270,44	296.935,75
Alimentos e Bebidas	143.660,56	161.169,61	170.774,95	180.810,99	191.549,09	197.295,57	203.214,43	209.319,30	215.585,36	222.065,78
Eventos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros departamentos	21.866,50	24.531,54	25.993,57	27.521,15	29.155,59	30.030,26	30.931,17	31.860,39	32.814,14	33.800,52
TOTAL (B)	357.623,09	401.209,45	425.120,61	450.103,94	476.834,98	491.140,03	505.874,23	521.071,46	536.669,94	552.802,06
DESPESAS OPERACIONAIS										
Administração	173.991,51	195.197,23	206.830,54	218.985,48	231.990,72	238.950,44	246.118,96	253.512,74	261.101,75	268.950,38
Serviços públicos	183.396,46	205.748,44	218.010,57	230.822,54	244.530,76	251.866,68	259.422,68	267.216,13	275.215,36	283.488,24
Manutenção	117.561,83	131.890,02	139.750,37	147.963,16	156.750,49	161.453,00	166.296,59	171.292,39	176.420,10	181.723,23
Marketing	37.619,79	42.204,81	44.720,12	47.348,21	50.160,16	51.664,96	53.214,91	54.813,57	56.454,43	58.151,43
Folha de pagamentos	603.662,66	603.662,66	603.662,66	603.662,66	603.662,66	603.662,66	603.662,66	603.662,66	603.662,66	603.662,66
TOTAL (C)	1.116.232,25	1.178.703,17	1.212.974,26	1.248.782,06	1.287.094,79	1.307.597,75	1.328.715,80	1.350.497,50	1.372.854,30	1.395.975,94
LUCRO OPERACIONAL (D) = (A) - (B) - (C)	877.381,28	1.057.887,85	1.156.912,44	1.260.377,27	1.371.079,97	1.430.322,25	1.491.341,79	1.554.278,91	1.618.877,75	1.685.686,57
% da Receita (A)	37,3%	40,1%	41,4%	42,6%	43,7%	44,3%	44,8%	45,4%	45,9%	46,4%
RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS										
Fundo de reserva	23.512,37	26.378,00	27.950,07	29.592,63	31.350,10	32.290,60	33.259,32	34.258,48	35.284,02	36.344,65
Taxas de franquia da rede hoteleira	186.558,87	209.296,28	221.769,86	234.802,74	248.747,35	256.209,77	263.896,06	271.823,90	279.961,06	288.376,59
Seguros	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
IPPU/Taxa de Lixo	23.100,00	23.100,00	23.100,00	23.100,00	23.100,00	23.100,00	23.100,00	23.100,00	23.100,00	23.100,00
TOTAL (E)	235.271,24	260.874,28	274.919,93	319.188,01	336.647,54	345.990,97	355.614,70	365.540,86	375.729,10	386.265,88
Taxa de administração fixa SAFE	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00
Taxa de administração variável SAFE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total taxa de administração SAFE (F)	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00
Pagamento de aluguel aos proprietários (G)	100.800,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00
RESULTADO LÍQUIDO (D) - (E) - (F) - (G)	385.310,04	540.213,57	625.192,52	684.389,26	777.632,43	827.531,28	878.927,10	931.938,05	986.348,66	1.042.620,68
RESULTADO LÍQUIDO (para cálculo de retorno)	509.622,41	667.391,57	753.942,59	844.374,53	941.132,62	992.912,48	1.046.245,73	1.101.255,01	1.157.716,70	1.216.109,97
% da Receita (A)	21,7%	25,3%	27,0%	28,5%	30,0%	30,7%	31,5%	32,1%	32,8%	33,5%

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

Estimativas Operacionais - IBIS BUDGET LEME (Outubro | 2016)

	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Número de apartamentos	84	84	84	84	84
Apartamentos disponíveis por ano	30.660	30.660	30.660	30.660	30.660
Apartamentos vendidos	23.210	23.210	23.210	23.210	23.210
Taxa de ocupação	75,7%	75,7%	75,7%	75,7%	75,7%
Diária média líquida (R\$)	119,65	123,24	126,94	130,74	134,67
Revpar (Receita por apartamento disponível)	90,57	93,29	96,09	98,97	101,95
RECEITAS DEPARTAMENTAIS					
Hospedagem	2.776.991,62	2.860.301,37	2.946.229,16	3.034.425,72	3.125.639,53
Alimentos e Bebidas	419.777,80	432.371,14	445.360,22	458.692,26	472.480,39
Eventos	0	0	0	0	0
Outros departamentos	32.290,60	33.259,32	34.258,48	35.284,02	36.344,65
RECEITA OPERACIONAL (A)	3.229.060,03	3.325.931,83	3.425.847,86	3.528.402,00	3.634.464,56
DESPESAS DEPARTAMENTAIS					
Hospedagem	263.814,20	271.728,63	279.891,77	288.270,44	296.935,75
Alimentos e Bebidas	197.295,57	203.214,43	209.319,30	215.585,36	222.065,78
Eventos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros departamentos	30.030,26	30.931,17	31.860,39	32.814,14	33.800,52
TOTAL (B)	491.140,03	505.874,23	521.071,46	536.669,94	552.802,06
DESPESAS OPERACIONAIS					
Administração	238.950,44	246.118,96	253.512,74	261.101,75	268.950,38
Serviços públicos	251.866,68	259.422,68	267.216,13	275.215,36	283.488,24
Manutenção	161.453,00	166.296,59	171.292,39	176.420,10	181.723,23
Marketing	51.664,96	53.214,91	54.813,57	56.454,43	58.151,43
Folha de pagamentos	603.662,66	603.662,66	603.662,66	603.662,66	603.662,66
TOTAL (C)	1.307.597,75	1.328.715,80	1.350.497,50	1.372.854,30	1.395.975,94
LUCRO OPERACIONAL (D) = (A) - (B) - (C)	1.430.322,25	1.491.341,79	1.554.278,91	1.618.877,75	1.685.686,57
% da Receita (A)	44,3%	44,8%	45,4%	45,9%	46,4%
RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS					
Fundo de reserva	64.581,20	66.518,64	68.516,96	70.568,04	72.689,29
Taxas de franquia da rede hoteleira	256.209,77	263.896,06	271.823,90	279.961,06	288.376,59
Seguros	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
IPTU/Taxa de Lixo	23.100,00	23.100,00	23.100,00	23.100,00	23.100,00
TOTAL (E)	345.990,97	355.614,70	365.540,86	375.729,10	386.265,88
Taxa de administração fixa SAFE	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00
Taxa de administração variável SAFE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total taxa de administração SAFE (F)	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00
Pagamento de aluguel aos proprietários (G)	100.800,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00
RESULTADO LÍQUIDO (D) - (E) - (F) - (G)	827.531,28	878.927,10	931.938,05	986.348,66	1.042.620,68
RESULTADO LÍQUIDO (para cálculo de retorno)	992.912,48	1.046.245,73	1.101.255,01	1.157.716,70	1.216.109,97
% da Receita (A)	30,7%	31,5%	32,1%	32,8%	33,5%

Tabelas inseridas nas páginas 63 e 64 do Estudo de Viabilidade

Premissas adotadas no demonstrativo de resultados acima apresentado:

- a) As “Receitas Departamentais” foram obtidas pelo somatório das receitas obtidas em cada departamento do Condohotel, a saber, Hospedagem, Alimentos e Bebidas, Eventos e Outros Departamentos. As “Receitas de Hospedagem” são obtidas pela venda de pernoites dos apartamentos do Condohotel. As “Receitas de Alimentos e Bebidas” se referem às vendas de café-da-manhã, lanches, snacks e bebidas do Condohotel. As “Receitas de Eventos” ocorre pela venda de espaços e salas para reuniões (no Condohotel e não está projetada nenhuma área de eventos). As “Receitas de Outros Departamentos” são obtidas pela venda de serviços de lavanderia, telefonia, serviços de escritório (como impressão de documentos) do Condohotel, entre outros. Observação: o mercado atualmente oferece gratuitamente o estacionamento e o acesso a redes de wifi. O cálculo das Receitas de Alimentos e Bebidas, Eventos e de Outros Departamentos se dá através da aplicação de índices baseados em dados de mercado reais e atuais, de hotéis em operação com características comparáveis e em mercados compatíveis;
- b) As “Despesas Departamentais” são obtidas pelo somatório das despesas de cada departamento do Condohotel, a saber, Hospedagem, Alimentos e Bebidas, Eventos e Outros Departamentos. Levam em conta os custos diretos envolvidos em cada departamento. As despesas departamentais do Condohotel são calculadas por meio da aplicação de índices levantados por esta consultoria e são baseados em dados de mercado reais e atuais, de hotéis em operação com características comparáveis e em mercados compatíveis;
- c) As “Despesas Operacionais” são todas as demais despesas além daquelas já consideradas nas “Despesas Departamentais” e estão ligadas a administração e funcionamento do Condohotel de maneira geral. Estão organizadas em “Administração”, que considera os custos com papelaria, licenciamento de softwares, viagens, entre outros; em “Serviços Públicos”, que considera os custos com água, energia, gás, internet e telefonia; “Manutenção”, que considera os custos com manutenção predial (elétrica, hidráulica, jardinagem, elevadores, caldeiras, geradores, condicionadores de ar, caixa d’água, entre outros); “Marketing”, que considera os custos com ações de marketing em geral como folheteria, participação em feiras e eventos, anúncios, entre outros. As despesas operacionais são calculadas através da aplicação de índices levantados por esta consultoria baseados em dados de mercado reais e atuais, de hotéis em operação com características comparáveis e em mercados compatíveis;
- d) “Fundo de Reserva”: conforme previsto na Cláusula 10 do Instrumento de Constituição de SCP, é um fundo de reserva para a existência e gerenciamento do Condohotel e da SCP, que será composto mediante a retenção mensal de valor equivalente a: 1% (um por cento) da receita bruta operacional mensal, durante o primeiro, segundo e terceiro anos de operação da SCP; e (b) 2% (dois por cento) da receita bruta operacional mensal, a partir do quarto ano de operação da SCP;
- e) As “Taxas de franquia da rede hoteleira” utilizadas são aquelas informadas e no Estudo de Viabilidade foram consideradas em sua forma totalizada: 4,575% da Receita de Hospedagem e 4% da Receita Operacional Total;
- f) As despesas anuais com “Seguros” foram estimadas em R\$ 25 (vinte e cinco reais) por apartamento e as despesas com IPTU e Taxa de Lixo foram estimadas em R\$ 275,00 (duzentos e setenta e cinco reais) por Unidade Imobiliária;
- g) A taxa de administração paga Administradora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva, no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) por mês (R\$ 156.000,00 por ano), conforme previsto na Cláusula 8.1 do Instrumento de Constituição de SCP. A taxa variável é a diferença, se positiva, entre 10% do lucro (na planilha acima, (D) – (E)) e a taxa fixa;

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

- h) O aluguel de cada Unidade Imobiliária, que considera o valor de R\$ 100,00 por mês por Unidade Imobiliária, conforme previsto na Cláusula 3 do Contrato de Locação;
- i) O “Resultado Líquido” é o valor a ser distribuído aos sócios da SCP. O “Resultado Líquido para cálculo de retorno” leva em conta o “Resultado Líquido”, o valor de aluguel pago e o fundo de reserva constituído;

Todos os valores exibidos na planilha apresentada acima são valores líquidos, já tendo sido debitado todos os impostos devidos na operação do Empreendimento. Para maiores informações os investidores deverão consultar as páginas 63 a 65 do Estudo de Viabilidade.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

ANEXO I – MINUTA DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

ANEXO II - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE SCP

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

ANEXO III - CONTRATO DE LOCAÇÃO

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

ANEXO V - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

ANEXO VI - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

ANEXO VII – MODELO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

ANEXO IX – CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS (DENTRO DO PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS)

“Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta”

ANEXO X – CERTIFICADO DE ADESÃO AO SISTEMA IBIS BUDGET