

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TAKE ONE

ARPOADOR FASHION HOTEL EMPREENDIMENTO SPE S.A., companhia constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.678.378/0001-41, na qualidade de emissora (“Companhia”), **INCORTEL VITÓRIA CONSULTORIA E HOTELARIA LTDA.**, sociedade constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.906.050/0001-11 (em conjunto com a Companhia, “Vendedores”), **[CORRETORAS DE IMÓVEIS]** (“Corretores”), em relação ao empreendimento hoteleiro Arpoador Fashion Hotel, localizado no Arpoador, zona sul da cidade do Rio de Janeiro (“Empreendimento”), que consiste em um prédio com matrícula individualizada junto ao Registro de Imóveis desta Cidade e contará com 89 unidades hoteleiras, divididas em 445 frações ideais (“Frações Ideais”), vem, pela presente, apresentar seu MATERIAL DE APOIO DE VENDA PARA ENTIDADES PARTICIPANTES DA OFERTA:

1) Da Oferta

A Companhia e os Vendedores apresentaram à CVM, em 24 de março de 2014, pedido de dispensa de registro de oferta de distribuição pública das frações ideais, para realizar oferta de frações/unidades imobiliárias hoteleiras destinadas à promessa de venda para Investidores Credenciados.

O Empreendimento terá destinação hoteleira e a administração do hotel, conforme previsto na convenção de condomínio *pro indiviso*, ficará a cargo de uma empresa com expertise na gestão e administração hoteleira.

Os Corretores foram contratados pelos Vendedores para realizar a comercialização de 445 (quatrocentas e quarenta e cinco) frações imobiliárias hoteleiras. Os Corretores, na qualidade de agentes dos Vendedores, se obrigaram a observar os termos e condições constantes do Contrato, do pedido de dispensa de registro de oferta e do presente material de divulgação durante o curso da presente Oferta. A quantidade total de Frações Ideais objeto da Oferta é de 445 (quatrocentas e quarenta e cinco).

Esse material possui caráter meramente publicitário e as informações nele contidas não substituem a leitura atenta do Contrato de Compra e Venda de Frações, seus anexos, demais materiais da Oferta.

2) Público Alvo da Oferta/ Dos Investidores Credenciados

A Oferta será dirigida apenas a “Investidores Credenciados”. Para fins da presente Oferta, Investidores Credenciados são definidos como aqueles que possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais). Para atestar sua condição de Investidor Credenciado, o adquirente da fração/unidade imobiliária hoteleira deverá assinar uma declaração contendo todas as informações acima, além de, ao menos, 2 (duas) referências bancárias.

3) Preço de aquisição das frações imobiliárias hoteleiras

Conforme publicado nos materiais de publicidade e propaganda da oferta, o preço de aquisição de 1(uma) fração ideal do imóvel hoteleiro, para este caso, será de R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), que poderão ser pagos à vista ou de forma parcelada, conforme opção do Investidor Credenciado, valor este que poderá ser reajustado conforme índices (IGPM, INPC ou IPCA) dependendo da duração da oferta que, conforme constante do pedido de dispensa de registro, não terá prazo definido. Assim, as frações imobiliárias hoteleiras permanecerão à venda até que a última fração seja alienada a um Investidor Credenciado.

4) Pedidos de Reserva

Os Investidores Credenciados poderão realizar solicitação de reserva para aquisição das Frações Ideais no âmbito da Oferta, mediante o preenchimento de formulário específico (“Pedido de Reserva”) junto aos Corretores. O Investidor Credenciado deverá apresentar o Pedido a um dos Corretores.

5) Do Empreendimento

Para que se atendesse ao anseio da municipalidade, foi firmado um Termo de Obrigação com a Prefeitura do Rio de Janeiro pelo qual há o compromisso de se construir e entregar um hotel até dezembro de 2015 para suprir a necessidade de unidades hoteleiras para as Olimpíadas de 2016 e demandas posteriores. O empreendimento, que contará com 89 unidades hoteleiras, foi dividido em 445 (quatrocentas e quarenta e cinco) frações ideais. O empreendimento fica em um terreno localizado no Arpoador, zona sul da cidade do Rio de Janeiro, e terá destinação

hoteleira. A administração do hotel, conforme previsto na convenção de condomínio *pro indiviso*, ficará a cargo de uma empresa com expertise na gestão e administração hoteleira.

A Lei Complementar nº 41/99, do Rio de Janeiro, estabeleceu condições para o licenciamento e o funcionamento de hotéis-residência no Município. Em decorrência de referida Lei, atualmente muitas áreas da cidade contém proibições de venda de unidades hoteleiras autônomas, sendo possível somente a venda de frações imobiliárias hoteleiras, as quais consistem no objeto da presente Oferta.

A aquisição de frações imobiliárias hoteleiras dará aos proprietários a possibilidade de participar de um contrato de aluguel, em decorrência do qual os proprietários receberão um aluguel fixo e, conforme condições contratuais, uma quantia variável calculada com base no resultado líquido da administradora hoteleira.

Os proprietários deverão receber informações trimestrais e anuais sobre números e dados de ocupação/faturamento do empreendimento hoteleiro, por meio de correspondências e do site da Administradora Hoteleira.

6) Visão Geral sobre a Rede Hoteleira

A Best Western é a maior rede hoteleira do mundo e atua no mercado de hotelaria há mais de 65 anos. A rede americana iniciou suas atividades no oeste americano e foi expandindo a sua atuação inicialmente para todo os Estados Unidos, e posteriormente para os demais países.

Atualmente a Best Western conta com mais de 4.000 hotéis, distribuídos entre os vários continentes sendo 2.200 hotéis na América do Norte, 1.300 hotéis na Europa, 200 hotéis na Oceania, 200 hotéis na Ásia e África e 100 hotéis na América Latina.

Atuando em cerca de 90 países a rede Best Western possui 3 categorias de hotéis: Best Western, Best Western Plus e Best Western Premier, sendo a primeira para hotéis categoria econômica e as demais para o *midscale* e *upscale*.

A rede foi a primeira a lançar o cartão de viagem pré-pago. Seu programa de fidelidade está entre os maiores do mundo e possui uma Central de Reservas que está disponível 24 horas com atendimento em 17 línguas distintas.

Para o desenvolvimento hoteleiro no Brasil a Best Western elegeu a Incortel como desenvolvedora exclusiva da rede, sendo a empresa responsável pela captação de hotéis para a

Esse material possui caráter meramente publicitário e as informações nele contidas não substituem a leitura atenta do Contrato de Compra e Venda de Frações, seus anexos, demais materiais da Oferta.

rede em todo o território nacional. A operação dos hotéis a serem desenvolvidos será realizada pela Hotelaria Brasil, empresa brasileira que tem grande experiência nesta área e opera hotéis da marca Matiz, Unna, Sol In e agora também Best Western. Também faz parte do *portfolio* da empresa a operação na área de alimentos e bebidas dos empreendimentos que contam com restaurante próprio. Seu staff tem grande experiência na indústria hoteleira nacional e internacional, garantindo aos investidores uma gestão com transparência, comprometimento e foco no resultado.

7) **Da Locação**

O imóvel, como um todo e englobando as 445 (quatrocentos e quarenta e cinco) frações ideais do mesmo, será locado, por onze anos, à empresa Hotelaria Brasil, nos termos do art. 54-A, da Lei nº 8.245/91, sendo certo que esta irá operar um Hotel da renomada rede internacional “**Best Western**”, categoria “**Plus**”.

A Locatária irá se responsabilizar pelo pagamento de todos os encargos inerentes ao imóvel locado e à manutenção do prédio, incluindo-se entre estes, exemplificativamente, o pagamento de IPTU, Seguros Patrimoniais e Taxa de Incêndio/FUNESBOM.

O valor mensal do aluguel do Imóvel, em sua totalidade, será de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), cabendo ao Investidor Credenciado/Adquirente a quantia proporcional a fração ideal que este deterá do imóvel por força deste instrumento.

Além do valor fixo supramencionado, o aluguel mensal será composto de um valor variável, a título de incremento do locativo, equivalente a 90% (noventa por cento) sobre o resultado líquido da exploração do empreendimento hoteleiro pelo Locatário (valor auferido pelo Locatário com a exploração hoteleira após o desconto, entre outros, do pagamento de IPTU, Seguros Patrimoniais e Taxa de Incêndio/FUNESBOM, custo da operação e aluguel mínimo).

Por ocasião da lavratura da escritura definitiva de aquisição de sua fração ideal do Imóvel, o Investidor Credenciado/Adquirente deverá indicar uma conta corrente para que o Locatário (**HOTELARIA BRASIL**) efetue os depósitos referentes ao pagamento de aluguel que lhe couber.

8) Características da Oferta

Volume Total da Oferta	R\$ 97.900.000,00
Valor da fração imobiliária hoteleira	R\$220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais) (data base Março/14), ajustado mensalmente pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC) emitido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). O valor em questão poderá ser pago à vista ou de forma parcelada, conforme opção do Investidor Credenciado.
Lote Suplementar	Não Aplicável
Lote Complementar	Não Aplicável
Distribuição	Primária, com dispensa de contratação de instituição financeira intermediária, diante do uso de sociedades corretoras de imóveis e do registro da propriedade das frações imobiliárias hoteleiras perante o Registro Geral de Imóveis (RGI) competente
Negociação Secundária	Não aplicável. A transferência de propriedade das frações imobiliárias hoteleiras deverá respeitar os trâmites e procedimentos relacionados à transferência de qualquer outra propriedade imobiliária
Rede Hoteleira	Best Western Internacional
Administração	Hotelaria Brasil Ltda.
Composição da Remuneração da Administração	3% (três por cento) do faturamento bruto do hotel + 10% (dez por cento) do resultado líquido apurado mensalmente pelo hotel
Remuneração proprietários	dos R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) + 90% (noventa por cento) do resultado líquido apurado mensalmente pelo hotel após o desconto do aluguel fixo.

9) Dos Fatores de Risco

Antes de tomar a decisão de adquirir as Frações Ideais, os potenciais compradores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes deste material publicitário, em especial os riscos mencionados abaixo. Os negócios, situação financeira e resultados das operações do empreendimento Best Western Arpoador Fashion Hotel (“BW Arpoador”), bem como o valor patrimonial do bem adquirido, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos e, por conseguinte, impactar no empreendimento/investimento imobiliário.

Esse material possui caráter meramente publicitário e as informações nele contidas não substituem a leitura atenta do Contrato de Compra e Venda de Frações, seus anexos, demais materiais da Oferta.

A venda de frações/unidades imobiliárias hoteleiras atreladas a contratos de aluguel é uma espécie em desenvolvimento de valor mobiliário no Brasil. Portanto, sujeito às volatilidades tanto do mercado de valores mobiliários quanto do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que o ativo ora adquirido irá manter, a longo prazo, seu valor atual.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais. O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais, como, por exemplo, o dos Estados Unidos.

O empreendimento hoteleiro será alugado e operado por terceiros e dependerá da administração destes. A má administração do empreendimento poderá afetar adversamente sua situação financeira e sua imagem.

O empreendimento, de acordo com o previsto na convenção de condomínio *pro-indiviso*, será gerido por uma administradora de hotéis. Os contratos de administração geralmente são de longo prazo e contêm condições de rescisão motivada ou imotivada, mediante pagamento de indenização, o que dificulta a rescisão unilateral imotivada. 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.

O recente crescimento nos setores turístico e hoteleiro do Brasil e da cidade do Rio de Janeiro poderá não ser mantido após a realização dos eventos esportivos dos anos 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 PIB a mais de 10 anos. Não há como garantir que após os eventos esportivos de 2014 e 2016 o crescimento do número de turistas vá 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 o Imóvel.

Esse material possui caráter meramente publicitário e as informações nele contidas não substituem a leitura atenta do Contrato de Compra e Venda de Frações, seus anexos, demais materiais da Oferta.

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

Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço. Esses fatores poderão reduzir a ocupação do empreendimento hoteleiro, afetando adversamente seu resultado.

A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do 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.

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 fração imobiliária ofertada, e, conseqüentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do imóvel hoteleiro. Ademais, 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 frações imobiliárias objeto da Oferta.

Em caso de resultados negativos decorrentes da operação, e não havendo saldo de caixa, a operadora hoteleira será instada a realizar aportes de capital para cobrir as necessidades do caixa, o que poderá impactar negativamente na remuneração dos investidores até a regularização desta situação.

Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, a operadora hoteleira poderá ser instada a realizar aportes de capital que visem cobrir despesas ou custos da atividade hoteleira. Nesse caso, a operadora se tornará credora do empreendimento, devendo ser ressarcida dos valores aportados. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração variável será impactada negativamente, devendo ser reduzida até a quitação do saldo devedor.

10) Informações Adicionais

Os potenciais investidores deverão ler atentamente o Contrato de Compra e Venda, de Locação e a Convenção, disponibilizados nos sites e endereços indicados abaixo, antes de tomar suas decisões de investimento:

Os instrumentos acima mencionados contêm informações adicionais e complementares a este material publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

LEIA OS CONTRATOS E A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

11) Cronograma da Oferta

Obtenção de Dispensa de Registro	Março de 2014
Início da Oferta	Março de 2014
Início das Obras	Janeiro de 2014
Finalização das Obras	Dezembro de 2015
Entrega do Hotel	Abril de 2016

Esse material possui caráter meramente publicitário e as informações nele contidas não substituem a leitura atenta do Contrato de Compra e Venda de Frações, seus anexos, demais materiais da Oferta.

12) Outras Informações

Oferta pública objeto de dispensa de registro conforme Deliberação CVM nº xxx/2014.

Os investidores devem ler a Seção “Fatores de Risco” da oferta para conhecer os riscos a serem considerados antes de investir no Fundo.

A distribuição não conta com classificação de risco de Agência classificadora de riscos.

Embora as informações constantes desta apresentação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho do empreendimento sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Para mais informações, acessar:

<http://www.secovi.com.br/files/Downloads/manual-hotelariapdf.pdf>

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

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