

ACESSO FÁCIL E LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA
EM UMA DAS ZONAS DE MAIOR POTENCIAL PARA
NEGÓCIOS EM FEIRA DE SANTANA.



AGÊNCIA MUNDO

AQUI TEM TUDO E TEM UM GRANDE POOL HOTELEIRO,
só falta você



nh
HOTELS

SUÍTES
INTEGRADAS AO
POOL HOTELEIRO



QUER SABER MAIS? LIGUE 75 3622.8899
www.charmantnhhotel.com.br

REALIZAÇÃO	PROJETO	GESTÃO HOTELEIRA	VENDAS

A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o Prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro.

Em atenção à Lei 4.591/64, informamos que as imagens desta peça publicitária são meramente ilustrativas. Responsável Técnico Eng.º João Marcelo Alixandre CREA 32394/D

FAÇA PARTE
DE UM GRANDE
EMPREENDIMENTO
NO INTERIOR DA BAHIA.



A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o Prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro.

UM GRANDE EMPREENDIMENTO COM SUÍTES DE HOTEL ENTREGUES EQUIPADAS E DECORADAS NO MAIS ALTO PADRÃO DE CONFORTO E QUALIDADE.



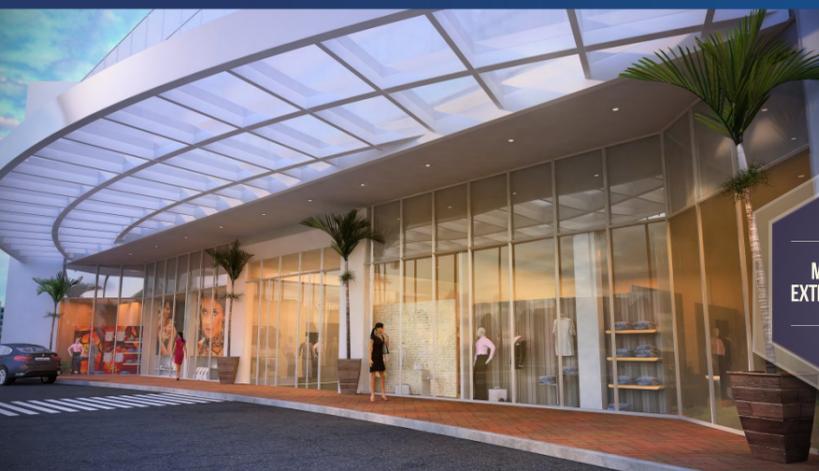
HOTELARIA PADRÃO INTERNACIONAL



nh HOTELS



Você se tornará proprietário de um Hotel conceito charme, com suítes integradas ao pool e administradas por uma das grandes empresas do setor hoteleiro no mundo.



MALL COM ACESSO EXTERNO INDEPENDENTE

A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o Prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro.



SUÍTES INTEGRADAS AO POOL HOTELEIRO



RESTAURANTE COM VISTA PANORÂMICA DA CIDADE

16º AO 31º

- Suítes de Hotel integradas ao Pool.
- Lazer do Hotel no 31º andar: Piscina com deck e vista panorâmica, SPA, Hydro, Sauna e Fitness Room.
- Pavimentos com 4 elevadores, sendo 1 pressurizado e acabamento exclusivo e diferenciado.

TÉRREO

- Lojas e serviços do Mall
- Lobby Empresarial e do Hotel independentes
- Acesso para garagens
- Acesso de serviço para o Hotel
- Acesso ao lobby do Hotel



A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o Prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro.



INFORMAÇÕES IMPORTANTES PARA VOCÊ! LEIA COM ATENÇÃO.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de adquirir os Contratos de Investimento Coletivo, os investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes do material da Oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do NH Feira de Santana, bem como o valor patrimonial da unidade autônoma imobiliária adquirida, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados e, por conseguinte, impactar no empreendimento e consequentemente no investimento imobiliário.

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

(i) NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O RETORNO FINANCEIRO ATENDERÁ ÀS PROJEÇÕES INICIALMENTE REALIZADAS, COM A POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES NÃO OBTEREM LUCRO OU APURAREM PREJUÍZOS. O retorno financeiro do empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem pretendidas pela Administradora, o controle dos custos de manutenção e despesas do hotel de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Incorporadora, da Operadora Hoteleira ou da Administradora, como a conjuntura econômica do país. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais. Dessa forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento disponibilizado aos investidores. Em caso de resultado operacional negativo, não haverá pagamento de Aluguel, de modo que os investidores não receberão remuneração com o empreendimento no período.

(ii) AS UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS ESTÃO SUJEITAS A DESVALORIZAÇÃO, TENDO EM VISTA, INCLUSIVE, SUA DESTINAÇÃO ESPECÍFICA. Após a aquisição, o valor das unidades autônomas imobiliárias está sujeito às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a unidade autônoma imobiliária adquirida irá se valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos no Brasil poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorizações neste segmento, o que poderá impactar adversamente o valor de cada unidade autônoma imobiliária, e, consequentemente, 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 da unidade autônoma imobiliária. Ademais, caso a economia entre em recessão, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no segmento imobiliário, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades autônomas imobiliárias.

(iii) RECESSÕES ECONÔMICAS PODEM REDUZIR, INTERROMPER OU LEVAR À OPÇÃO POR HOSPEDAGEM EM CONCORRENTES QUE APRESENTEM MENOR PREÇO. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

(iv) O EMPREENDIMENTO SERÁ ALUGADO E OPERADO POR TERCEIROS E ESTARÁ SUJEITO À ADMINISTRAÇÃO DESTES. EVENTUAIS FALHAS EM SUA ADMINISTRAÇÃO PODERÃO AFETAR ADVERSAMENTE SUA SITUAÇÃO FINANCEIRA E SUA IMAGEM. O empreendimento será administrado pela Administradora, uma empresa especializada na administração e exploração de hotéis. O Contrato de Administração de Hotéis é de longo prazo e contém 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, consequentemente, o seu resultado. Ademais, ao final do Contrato de Administração de Hotéis, se este não for renovado, os investidores e a Operadora Hoteleira poderão ter que contratar outra empresa de exploração hoteleira para o empreendimento.

(v) CONDENAÇÕES EM DINHEIRO EM VALOR SIGNIFICATIVO EM PROCESSOS JUDICIAIS E/OU ADMINISTRATIVOS DECORRENTES DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DA EXPLORAÇÃO

HOTELEIRA. Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, entre outros, processos cíveis, trabalhistas, ambientais, fiscais, previdenciários, ações civis públicas, ações populares, processos de desapropriação e outros movidos contra a Incorporadora, se decorrentes da comercialização e construção do empreendimento, e/ou a Administradora, se decorrentes da administração hoteleira do empreendimento, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o Resultado Operacional do hotel e, consequentemente, a remuneração dos investidores.

(vi) POSSIBILIDADE DE SURGIMENTO DE NOVOS CONCORRENTES E/OU O FORTALECIMENTO DOS CONCORRENTES JÁ EXISTENTES, O QUE PODE ALTERAR A DINÂMICA DO MERCADO. O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do empreendimento. Deste modo, deve ser levada em conta a possibilidade de que novos concorrentes passem a oferecer produto equivalente ao empreendimento e/ou que os concorrentes atuais fortaleçam-se no mercado, gerando vacância de unidades autônomas hoteleiras ou forçando os preços de estadia para valores mais baixos do que os pretendidos pela Administradora, prejudicando, pois, os resultados do empreendimento e, como consequência, a remuneração dos investidores.

(vii) PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS EM RELAÇÃO ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS, BEM COMO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELA COMPANHIA SEGURADORA, PODERÃO RESULTAR EM PREJUÍZOS AO EMPREENDIMENTO, CAUSANDO EFEITOS ADVERSOS AOS COMPRADORES DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS. As unidades autônomas imobiliárias serão objeto de diversos seguros contratados pela empresa Operadora Hoteleira, que protegerão os imóveis contra a ocorrência de variados sinistros. Contudo, há determinados tipos de perdas que podem não estar cobertas pelas respectivas apólices. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o empreendimento poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar os seus resultados e, consequentemente, o retorno financeiro dos investidores.

(viii) DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS RELACIONADAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS PODEM AFETAR O RETORNO FINANCEIRO DOS INVESTIDORES. Os investidores estarão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como

reparos e manutenção que não sejam de rotina do empreendimento. O pagamento de tais despesas poderá significar redução no resultado do investimento e, consequentemente, no retorno financeiro dos investidores. Ademais, os valores que usualmente são destinados à manutenção das unidades autônomas imobiliárias podem ser considerados insuficientes na prática para que a manutenção se dê em padrões adequados. O aumento de tais provisões para manutenção das unidades autônomas imobiliárias poderá ensejar uma redução no retorno financeiro esperado pelo investidor.

(ix) O ATRASO NA CONSTRUÇÃO E ENTREGA DO EMPREENDIMENTO PODERÁ DIMINUIR A TAXA DE RETORNO DO INVESTIMENTO. O atraso na construção e entrega do empreendimento acarretará na demora em se iniciar a operação hoteleira, o que, a depender dos índices de inflação e taxas de juros praticadas no mercado financeiro, poderá alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade Econômico e Financeiro e, por conseguinte, diminuir a taxa de retorno esperada pelo investidor.

(x) O INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA EM CONTRATO DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, COM GARANTIA REAL, PODERÁ ALCANÇAR A UNIDADE AUTÔNOMA IMOBILIÁRIA QUE CABERÁ AO ADQUIRENTE. Em caso de contratação de financiamento pela Incorporadora para custear a construção do empreendimento, com outorga de garantia real hipotecária, tendo por objeto as unidade autônomas imobiliária, o inadimplemento por parte da Incorporadora em quitar as parcelas do mútuo contratado poderá ensejar a excussão da garantia real pela instituição financeira mutuante, o que poderá prejudicar a aquisição da unidade autônoma imobiliária pelo investidor, resguardados, em seu favor, os recursos de proteção da sua propriedade no bojo do procedimento de excussão da referida hipoteca e as ações de regresso cabíveis contra a Incorporadora.

(xi) A RENTABILIDADE ESTIMADA NO ESTUDO DE VIABILIDADE PODERÁ NÃO OCORRER. A rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento poderá não ocorrer, tendo em vista tratar-se de uma estimativa e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no estudo.

(xii) A OPERAÇÃO HOTELEIRA DEMANDA A OBTENÇÃO DE LICENÇAS E EVENTUAIS MUDANÇAS NA REGULAÇÃO APLICÁVEL PODEM INFLUENCIAR OS RESULTADOS DO EMPREENDIMENTO. As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro demandam a obtenção de diversas licenças. A Operadora Hoteleira e a Administradora se empenharão em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja

INFORMAÇÕES IMPORTANTES PARA VOCÊ! LEIA COM ATENÇÃO.

possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais normativos, o que pode afetar negativamente o empreendimento. Adicionalmente, não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alteração ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o empreendimento utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tonando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do empreendimento e limitar o seu retorno financeiro, impactando negativamente na remuneração dos investidores.

(xiii) OS INVESTIDORES PODERÃO TER DIFICULDADE EM SUBSTITUIR A ADMINISTRADORA NAS ATIVIDADES DE HOTELARIA A SEREM DESENVOLVIDAS NO EMPREENDIMENTO. Caso o Contrato de Administração de Hotéis seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos nele previstos, os investidores poderão ter dificuldade em substituir imediatamente a Administradora, sendo que durante o período em que o empreendimento permanecer vazio, os investidores não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, serem chamados, na qualidade de condôminos, a aportar recursos adicionais no empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos, encargos do empreendimento, multas e indenizações.

(xiv) CONFLITO DE INTERESSE RELACIONADO À REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA. A remuneração da Administradora está vinculada à Receita Total do empreendimento, conforme detalhada acima, de modo que esta receberá a sua remuneração independentemente da obtenção de lucro no negócio. O mesmo não ocorre no caso dos investidores, cuja remuneração está vinculada exclusivamente ao Lucro Operacional Bruto.

(xv) POSSIBILIDADE DE EXISTÊNCIA DE PASSIVOS AMBIENTAIS NÃO CONHECIDOS PELA OFERTANTE OU ADVINDOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO. É possível que, conforme a construção do empreendimento avance, ou ainda por motivos de força maior, surjam passivos ambientais não previstos neste momento, que possam afetar negativamente o empreendimento. Dessa forma, passivos ambientais ocultos podem vir a alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade Econômico e Financeiro e diminuir a taxa de retorno esperada pelos investidores.

(xvi) POSSIBILIDADE DA OFERTANTE EXERCER INFLUÊNCIA NAS ASSEMBLEIAS DE CONDÔMINOS CASO MANTENHA EM SUA PROPRIEDADE UNIDADES AUTÔNOMAS DO

EMPREENDIMENTO. As unidades autônomas imobiliárias hoteleiras serão ofertadas a terceiros, de modo que a Ofertante, ou qualquer parte a ela relacionada, não pretende adquirir as unidades disponibilizadas. Todavia, dependendo da demanda do mercado, é possível que, até o início da operação hoteleira, algumas unidades autônomas imobiliárias não tenham sido alienadas e, portanto, permanecerão em propriedade da Incorporadora. Caso isto ocorra, a depender do número de unidades em estoque, a Incorporadora poderá exercer influência, ou preponderar, em eventual assembleia de condôminos realizada no período.

(xvii) POSSIBILIDADE DE O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA FINANCEIRA NÃO SER CONFIÁVEL PELA AUSÊNCIA DE EMPREENDIMENTO COMPARÁVEIS EM OPERAÇÃO NO MERCADO. Os dados apresentados pelo Estudo de Viabilidade podem, eventualmente, não ser confiáveis, em função da ausência de empreendimentos em operação no mercado efetivamente comparáveis com o empreendimento, por não ter considerado elementos relevantes relacionados à operação deste empreendimento específico, que poderão impactar sua viabilidade econômica.

(xviii) POSSIBILIDADE DE A TAXA INTERNA DE RETORNO DO INVESTIMENTO SER INFERIOR À PROJETADA PARA O INVESTIDOR QUE OPTOU PELA AQUISIÇÃO FINANCIADA DA UNIDADE AUTÔNOMA. O Estudo de Viabilidade do empreendimento leva em consideração a aquisição da unidade à vista, na qual se assume o desembolso do preço à vista no ano imediatamente anterior ao início dos recebimentos do fluxo de caixa operacional, porém se a aquisição for financiada, o investidor terá um fluxo alternativo ao estudo e deverá levar em consideração os encargos financeiros do financiamento.

(xix) NÃO CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. A incorporação do empreendimento não foi submetida ao regime de afetação previsto no art. 31-A da Lei nº 4.591/64, de modo que o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não serão mantidos apartados do patrimônio da Incorporadora.

(xx) A OFERTANTE (CHARMANT EMPREENDIMENTO – SPE LTDA.) E A OPERADORA HOTELEIRA (CHARMANT HOTEL LIMITADA) INTEGRAM O MESMO GRUPO ECONÔMICO O QUE RESULTA EM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES. A Ofertante e a Operadora Hoteleira são sociedades sob controle comum, de modo que o resultado da Oferta impacta, diretamente, os interesses da Operadora Hoteleira, o que pode gerar conflito de interesses entre os interesses dessas partes e dos investidores. Vale salientar também que a Pojuca S/A e nem as empresas a ela ligada não tem qualquer relação com a oferta em mercado/CVM.