

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO
OFERTA PÚBLICA DE INVESTIMENTO COLETIVO - CIC



A Oferta dispensada de registro perante a CVM por Decisão do Colegiado da CVM realizada em 1º de abril de 2016 por meio do Ofício n.º 254/2016-CVM/SRE/GER-2.

Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.816.267/0001-91, com sede em Porto Alegre, RS, na Rua Carlos Trein Filho, 551 (“Incorporadora ou “Ofertante””), comunica que, nos termos do artigo 6º, item IX, artigo 13, § 1º e artigo 17, todos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”), em 1º de abril de 2016 iniciou a oferta pública de distribuição de até 129 (cento e vinte e nove) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras (“Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras”), objeto de contratos de investimento coletivo (“CIC”), no **Hotel Linx Canoas**, tendo como operadora hoteleira a empresa **GJP Administradora de Hotéis Ltda.**, sociedade empresária com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Carlos Gomes nº 222, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.687.928/0001-35 (“Operadora Hoteleira”), inserido no Empreendimento “Maxplaza” (“Empreendimento”), perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até:

R\$ 48.526.022,99

(quarenta e oito milhões, quinhentos e vinte e seis mil, vinte e dois reais e noventa e nove centavos)

(Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Resumido”, cuja definição engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência)

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CIC HOTELEIROS A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO E O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO.

1. DO EMPREENDIMENTO

Os CIC objetos da Oferta se referem exclusivamente às unidades autônomas do subcondomínio hoteleiro, a ser explorado sob a denominação **Hotel Linx Canoas** (“Hotel”), que compõe o empreendimento imobiliário denominado MAXPLAZA, que é multiuso, e cujas edificações serão construídas no imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 4.831, em Canoas, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da Matrícula nº 130.773 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis de Canoas – RS (“Matrícula”), encontrando-se a incorporação registrada sob o R.2-130.773 da aludida Matrícula, tendo seus projetos aprovados pela Municipalidade sob o expediente único nº 73.544, em 11 de setembro de 2015, recebendo a denominação “Maxplaza”, conforme mencionado nos campos 3 e 4 dos Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra das unidades da Incorporadora e da Permutante Terreneira, respectivamente, e no Capítulo I do Memorial de Incorporação disponível em www.melnickeven.com.br/hotelmaxplaza.

Tais edificações são destinadas a fins residenciais, comerciais, de serviços e hoteleiro, de acordo com a Lei de Condomínio e Incorporações (Lei n.º 4.591/1964), e artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, que tratam do condomínio edilício e incorporações imobiliárias. A incorporação imobiliária do Empreendimento foi registrada junto ao Registro Geral do Registro Gral de Imóveis de Canoas/RS, sob R.2-130.773, e o patrimônio de afetação registrado sob o Av. 4-130.773, ambos em 28 de outubro de 2015. A previsão de conclusão física do Empreendimento é 30 de setembro de 2019, com tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, e inauguração do hotel em até 04 (quatro) meses contados da entrega física do Hotel à Operadora Hoteleira.

O Hotel contará com 162 (cento e sessenta e duas) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, destinadas exclusivamente para fins hoteleiros, no qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, que deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente. Dessas, 33 (trinta e três) são de propriedade da Operadora Hoteleira (a Sócia Ostensiva), e não integram a Oferta. As unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira, conforme informações constantes no Prospecto Resumido. A administração do empreendimento compete à Operadora Hoteleira, empresa com expertise na gestão/administração hoteleira, utilizando a marca “LINX”.

Em se tratando de investimento hoteleiro, o proprietário da unidade autônoma (“Investidor”) não poderá usar sua unidade autônoma para uso residencial ou qualquer outro que não seja hoteleiro, tampouco poderá ceder o uso e gozo da unidade a terceiro que não seja a Operadora Hoteleira. Deste modo, para garantir a exploração conjunta e homogênea pela Operadora Hoteleira, a participação do investidor no pool é obrigatória. A exploração hoteleira será realizada por meio de constituição de Sociedade em Conta de Participação (“SCP”), a qual os investidores deverão aderir, cedendo a posse e o uso das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras para a Operado Hoteleira. Por serem sócios da Sociedade em Conta de Participação, os Sócios Participantes têm o direito de receber a parte a que fizerem jus na distribuição dos resultados da SCP, nos termos do Termo de Adesão e demais instrumentos que compõem o CIC, e Prospecto Resumido.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

2.1. **Quantidade de CIC ofertados:** Serão ofertadas 129 (cento e vinte e nove) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras, no valor total de **R\$ 48.526.022,99** (quarenta e oito milhões, quinhentos e vinte e seis mil, vinte e dois reais e noventa e nove centavos), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Memorial de Incorporação, Prospecto Resumido e legislação vigente.

2.2. **Estruturação Jurídica dos CIC:** O investimento ocorrerá mediante a aquisição de uma Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, com celebração de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, sendo a operação intermediada por corretor de imóveis ou empresa corretora, nos termos previstos em dito instrumento, bem como no Prospecto Resumido. O investidor, por meio da celebração de Termo de Adesão ao Contrato de Constituição da SCP, irá ceder à Operadora Hoteleira a posse e o uso da sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, incluindo o direito de uso das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência da SCP, para que a Sócia Ostensiva (Operadora Hoteleira) as explore conjuntamente, constituindo, assim, um “pool” hoteleiro visando à obtenção de resultados comuns. A cada um dos Sócios Participantes é atribuída a quantidade de Cotas-Partes, conforme previsto no Prospecto Resumido. Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações hoteleiras, serão assumidas pela Operadora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva, que não tem poderes para constituir obrigações em nome dos Sócios Participantes. A participação de cada Sócio Participante será apurada e paga anualmente, podendo, no entanto, ser objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomendação da Sócia Ostensiva, baseada em sua experiência profissional, a situação econômica e de caixa da SCP assim o permitir.

2.3. **Preço Unitário do CIC:** Os valores unitários dos CIC são indicados a seguir:

O valor do investimento é composto pela soma do preço da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira e do valor dos aportes iniciais na SCP, cujos valores seguem abaixo:

2.3.1. O preço de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira varia entre R\$ 295.090,41 (duzentos e noventa e cinco mil, noventa reais e quarenta e um centavos) e R\$ 478.696,47 (quatrocentos e setenta e oito mil, seiscentos e noventa e seis reais e quarenta e sete centavos), no fluxo da tabela de vendas para pagamento a prazo, e entre R\$ 259.137,95 (duzentos e cinquenta e nove mil, cento e trinta e sete reais e noventa e cinco centavos) e R\$ 407.100,36 (quatrocentos e sete mil, cem reais e trinta e seis centavos) para pagamento à vista, conforme as características da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira e considerando os valores de tabela previstos para o lançamento do Hotel, valor este que será reajustado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), desde janeiro de 2016 até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), e pelo Índice de Preços para o Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a partir de então. Nas páginas 14 e 15 do Prospecto Resumido encontram-se Tabelas demonstrativas do preço de cada unidade (Tabelas B.1 e B.2).

2.3.2. O valor dos aportes iniciais varia de R\$ 67.506,84 (sessenta e sete mil, quinhentos e seis reais e oitenta e quatro centavos) a R\$ 109.423,53 (cento e nove mil, quatrocentos e vinte e três reais e cinquenta e três centavos) no fluxo da tabela de vendas para pagamento a prazo e entre R\$ 66.068,74 (sessenta e seis mil, sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos) a R\$ 106.559,68 (cento e seis mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e sessenta e oito centavos) para pagamentos à vista, cujos valores, com exceção daqueles referentes a “impostos e taxas”, deverão ser corrigidos monetariamente, desde a data base de 1º de janeiro de 2016 e até a do efetivo aporte, de acordo com a variação do IGP-M ou, na extinção dele, do índice que por determinação do Governo Federal vier a substituí-lo, e cujo pagamento deverá ocorrer em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a primeira no dia 1º de outubro de 2018, e, as demais, nos mesmos dias dos meses imediatamente subsequentes, conforme item 5.5 do Termo de Adesão à SCP. Nas páginas 16 e 17 do Prospecto Resumido encontram-se tabelas demonstrativas contendo os valores dos aportes iniciais de cada unidade (Tabelas C.1 e C.2).

2.3.3. Para informações mais específicas sobre cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, o Investidor Adquirente deverá consultar o Memorial de Incorporação do Empreendimento, bem como as Plantas e Memorial Descritivos de Acabamento, anexos ao Compromisso de Venda e Compra, todos disponíveis na página de internet do Hotel..

2.4. **O Valor Total da Oferta:** O valor total da oferta é de **R\$ 48.526.022,99** (quarenta e oito milhões, quinhentos e vinte e seis mil, vinte e dois reais e noventa e nove centavos).

3. PRAZO PARA DISTRIBUIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS

Observadas as disposições aplicáveis, a comercialização dos CIC teve início em 1º de abril de 2016.

A Oferta foi dispensada de registro na CVM conforme Ofício nº 254/2016-CVM/SRE/GER-2, em 1º de abril de 2016. Nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 602, a Oferta vigorará até 36 (trinta e seis) meses, contados da data em que a Instrução CVM 602 entrou em vigor (28 de agosto de 2018), prorrogáveis por igual prazo mediante comunicação prévia à SRE, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que primeiro acontecer. O prazo terá início a partir da entrada em vigência da Instrução CVM 602, em 28 de agosto de 2018.

4. DECLARAÇÃO

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, ao Prospecto e ao Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro estarão disponibilizados até o encerramento da Oferta para todos os interessados em versão eletrônica, no website do Hotel e em versão impressa nos pontos de venda, bem como na sede da Incorporadora (durante a Oferta).

Endereço: Rua Carlos Trein Filho, 551 - Auxiliadora, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90450-120. <http://www.melnickeven.com.br/hotelmexplaza> (no website, localizar o documento requerido).

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

5.1. Esta divulgação do Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do empreendimento, da estruturação jurídica dos CIC e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do empreendimento, do da estruturação jurídica dos CIC e da Oferta, o Investidor deve consultar o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro, disponível nos endereços indicados acima.

5.2. A Oferta foi dispensada de registrado perante a CVM. Informações complementares sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Ofertante no endereço indicados neste Anúncio e também no Prospecto Resumido.

5.3. O investimento no empreendimento sujeita o Investidor a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Resumido. É recomendada a leitura cuidadosa do referido Prospecto - em especial da seção “Fatores de Risco” e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro.